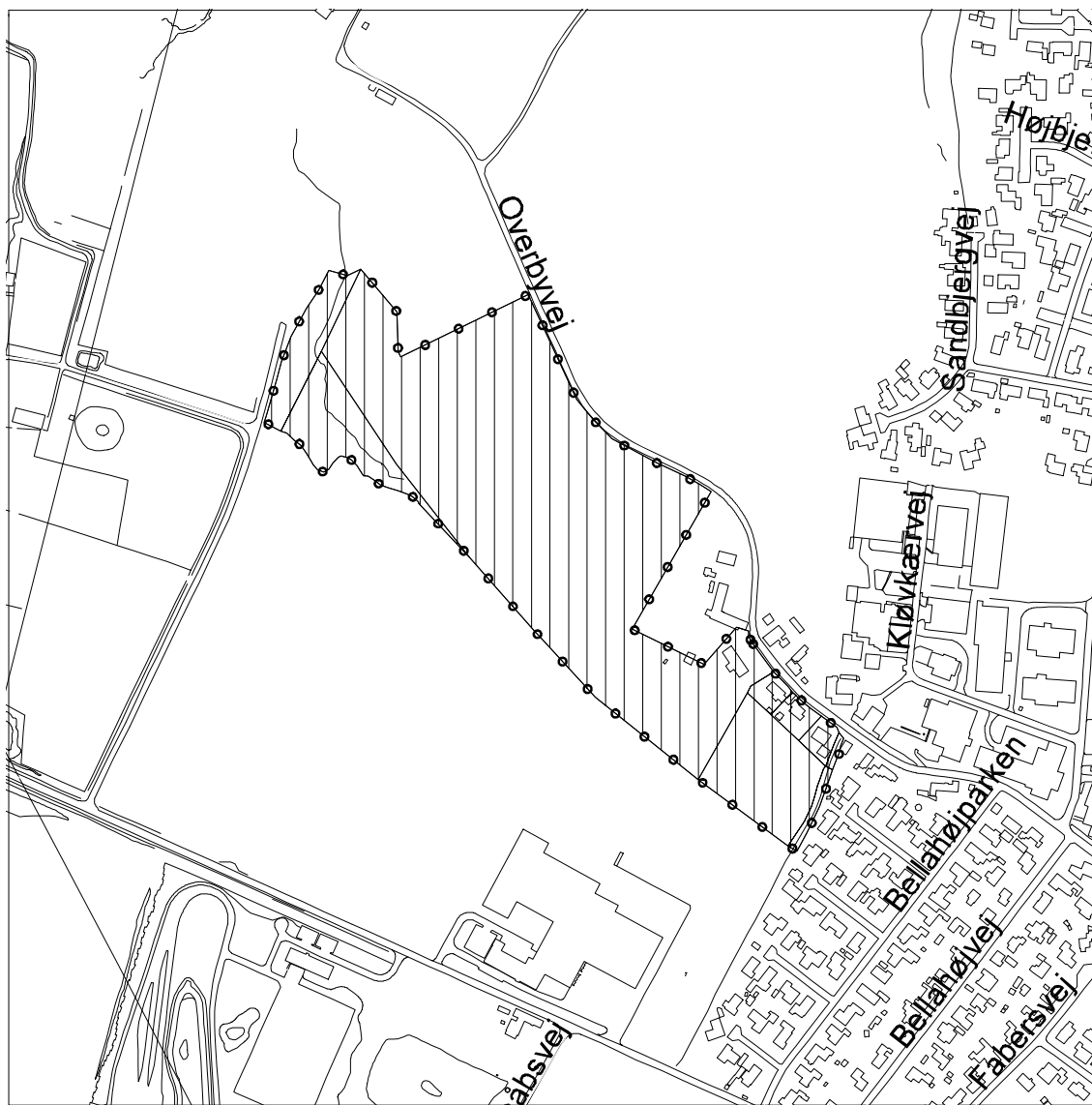




Ved Overbyvej

- et haveboligområde

14. juni 2004

Indhold

Indhold	0
Indledning	1
Lokalplanområdets beliggenhed	1
Baggrund og formål	1
Bestemmelser	3
§ 1 Formål	3
§ 2 Område og zonestatus	3
§ 3 Områdets anvendelse	3
§ 4 Udstykninger	5
§ 5 Veje og stier	6
§ 6 Ledningsanlæg	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 11 Bevaring af bebyggelse	13
§ 12 Ophævelse af lokalplan	13
§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	13
§ 14 Grundejerforening	14
§ 15 Servitutter	14
§ 16 Påtaleret	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING	15
Retsvirkninger	16
Redegørelse	17
Eksisterende forhold	17
Lokalplanens indhold	17
Trafik	18
Bebyggelsens fremtræden	18
Grønne områder	18
Affaldshåndtering	18
Økologi i planlægning og byggeri	18
Agenda 21 - Naturmiljøvurdering	19
Forhold til øvrig planlægning for området	19
Regionplan 2001-2013	19
Kommuneplan 2001-2009	20

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er del af et jordbrugsområde mellem Overbyvej og Vran-
derupvej, dog med enkelte parcelhuse langs Overbyvej. Området ligger umid-
delbart op til det eksisterende haveboligområde Bellahøjparken. Lokalplanens
område svarer til kommuneplanens enkeltområde 0818 Overbyvej. Det er udlagt
som haveboligområde bortset fra den del, der ligger syd for tre eksisterende
parcelhuse, og som er udlagt som grønt område.



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter i alt cirka 8 ha og grænser direkte op til enkeltområ-
de 0817 Godthåb, der rummer en større erhvervsvirksomhed.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at følge op på kommuneplanens udlæg af området
som nyt boligområde i Seest og imødekomme ønske om at udstykke området til

en blanding af individuel og samlet boligbyggeri. Lokalplanen fastholder den eksisterende boligbebyggelse langs Overbyvej og fastholder det grønne område syd for denne bebyggelse.

Lokalplanens nye bebyggelse skal have vejforbindelse til Overbyvej. Der skal udlægges sti langs områdets grænse mod syd, fra den eksisterende sti langs Belahøjparken i øst til det tidligere lossepladsområde i vest. Stien skal have varieret forløb langs den eksisterende sænkning i terrænet. Der skal også være sti langs Overbyvej. Boligvejen i området skal følge terrænets bevægelser.

Der skal udlægges fællesarealer til leg og ophold, og der skal i eksisterende lavning i områdets vestlige del udlægges et regnvandsbassin, der er tilstrækkeligt til opsamling af overfladevand fra det samlede område.

På fællesarealerne skal eksisterende beplantning og værdifulde, levende hegn sikres mulighed for fortsat vækst ved sædvanlig pleje. Beplantningernes drypkantzone/vækstzone skal også sikres mod indtrængen under anlægs- og byggeaktivitet i området. Der skal plantes træer langs boligveje og på fællesarealer, der er uden eksisterende beplantning.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, som ændret ved lov nr. 440 af 10. juni 2003) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at åbne mulighed for udstykning til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- at fastholde eksisterende boligbebyggelse langs Overbyvej
- at sikre areal syd for denne bebyggelse som grønt område
- at sikre den nye bebyggelse vejforbindelse til Overbyvej
- at sikre området gennemgående stier langs Overbyvej og langs områdets grænse mod syd
- at udlægge fællesarealer til leg og ophold
- at udlægge regnvandsbassin i eksisterende lavning mod vest
- at levende hegn og beplantning bliver bevaret ved sædvanlig pleje og fornyelse

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af to landbrugsejendomme, mod nord af Overbyvej og del af en landbrugsejendom, mod øst af Bellahøjparken og mod syd af eksisterende erhvervsvirksomhed og i landzone et areal, der er en del af erhvervsvirksomhedens ejendom. Lokalplanrådets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 14d, 16i, 16m, 16n, 16o, 16y, 84d og dele af 13e og 17a, Seest By, Seest og alle parceller, der efter den 24. september 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

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.

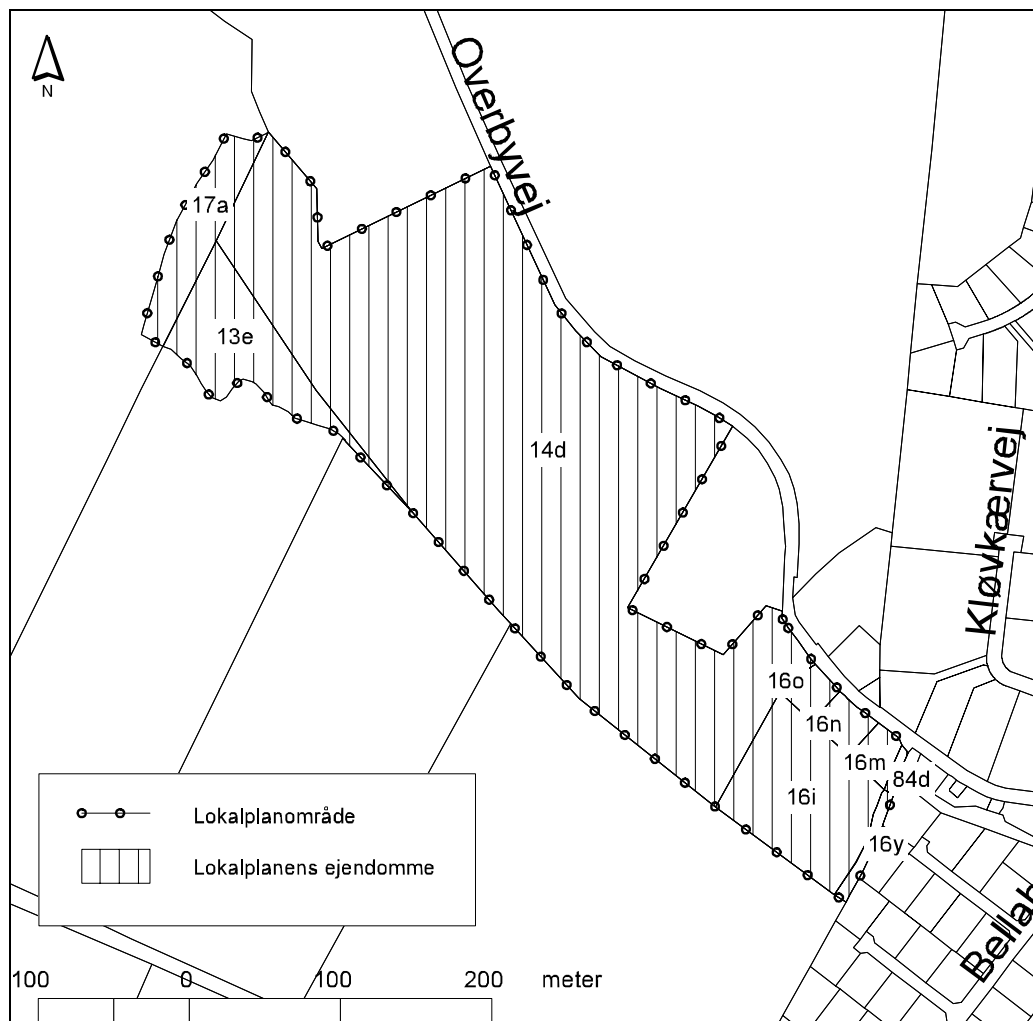
§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse, og bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse med 28 boliger.

3.2

Område 2 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse, og bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse med 16 boliger.



Kortbilag 1 Lokalplanområdet

3.3

Område 3 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse, og bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse, som eksisterende.

3.4

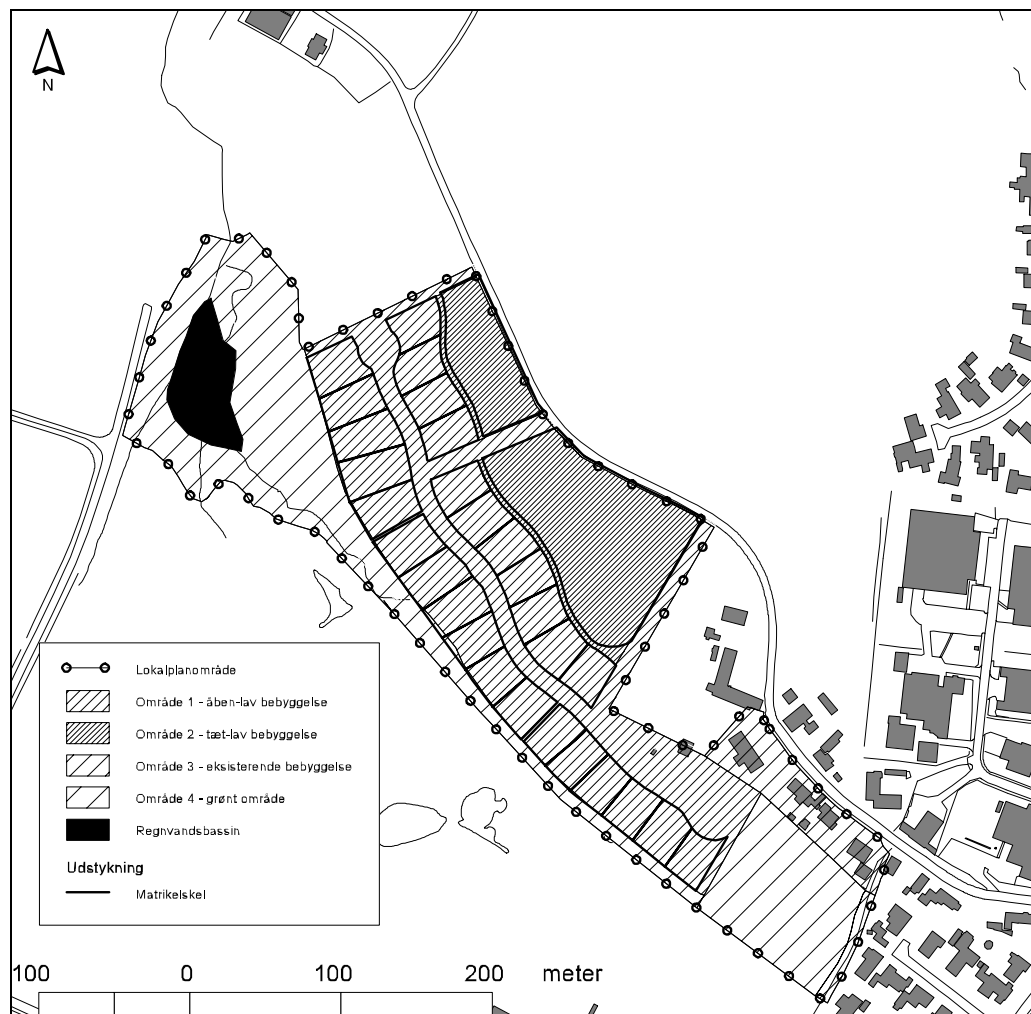
Område 4 må kun anvendes til grønt område. Arealet reserveres samtidig til redningsberedskabsformål.

3.5

I område udstykket til individuel boligbebyggelse (område 1 og 3) må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel.

3.6

Bortset fra område 4 kan der inden for området tillades opført transformerstation til områdets forsyning. Der kan tillades opstilling af en varmecentral, men kun midlertidigt, indtil området får permanent tilslutning til kollektiv varmesforsyning.



Kortbilag 2 Områdeinddeling og udstykning til åben-lav bebyggelse

§ 4 Udstykninger

4.1

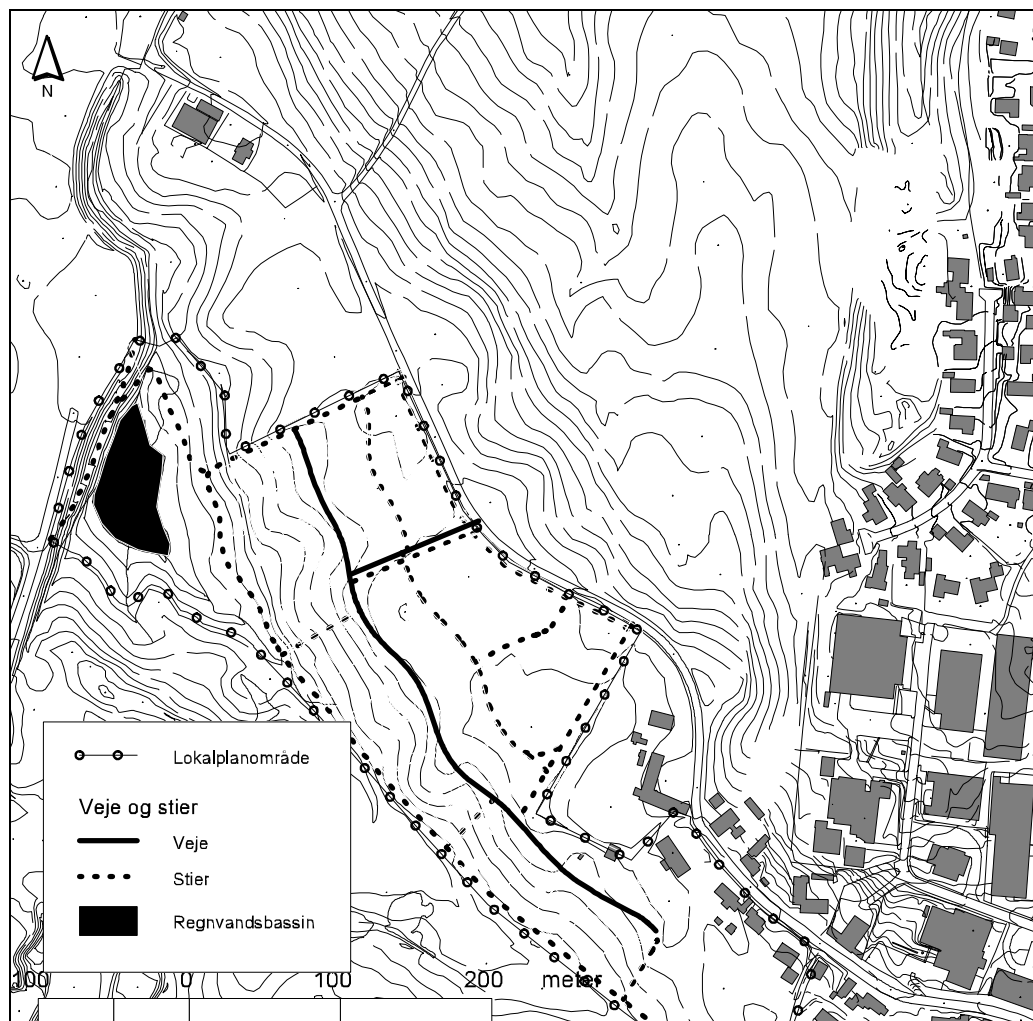
Udstykning skal følge områdeinddeling og skel, som vist på kortbilag 2.

4.2

Ved udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse skal skel mod vej, sti og fællesareal dannes med kurvet forløb, som vist på kortbilag 2, og kun med retliniede delstrækninger ved overgangskurver.

4.3

Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre størrelse end 750 m² og mindre facadelængde end 22 meter. Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes med mindre størrelse end 150 m² og mindre facadelængde end 9 meter.



Kortbilag 3 Veje, stier og regnvandsbassin

§ 5 Veje og stier

5.1

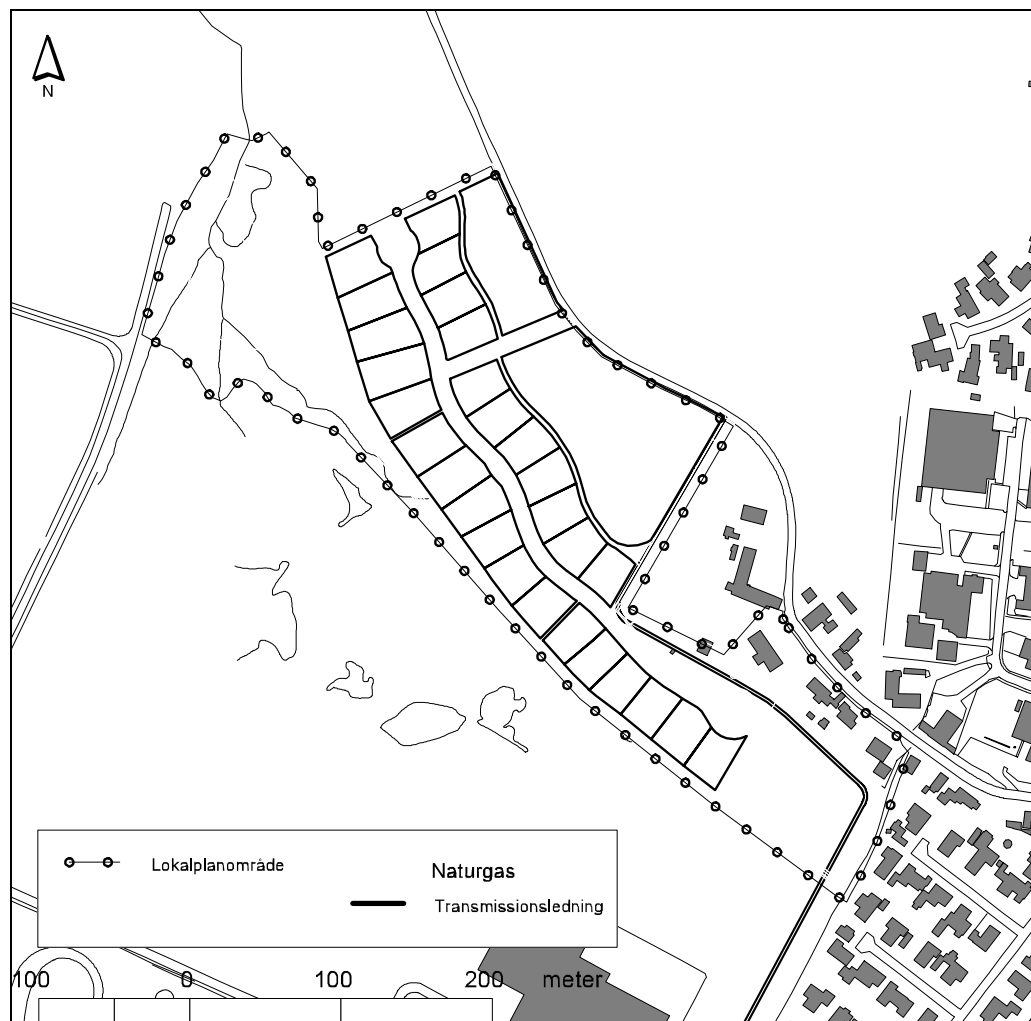
Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 3. Veje udlægges i en bredde af mindst 10 meter og anlægges som adgangsvej med referencehastighed 30 km/t og afstande mellem fardæmpere på 75 meter. Stierne udlægges i en bredde af mindst 3 meter. Hvor placering af kloakledning er nødvendig udlægges sti i mindst 6 meters bredde. Stien langs områdets grænse mod Bellahøjparken udlægges i bredde som eksisterende. Stien langs Overbyvej udlægges i en bredde af 5 meter.

5.2

Boligvejen på langs gennem området og stien i områdets fællesareal skal udlægges med kurvet forløb, som vist på kortbilag 3, og kun med retliniede delstrækninger ved overgangskurver.

5.3

Parallelt langs Overbyvej pålægges byggelinie i 15 meters afstand, målt fra vejskel, som vist på kortbilag 5. Dertil kommer højde- og passagetillæg svarende til to gange højdeforskellen fra vejniveau til omgivende terræn.



Kortbilag 4 Ledningsanlæg

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

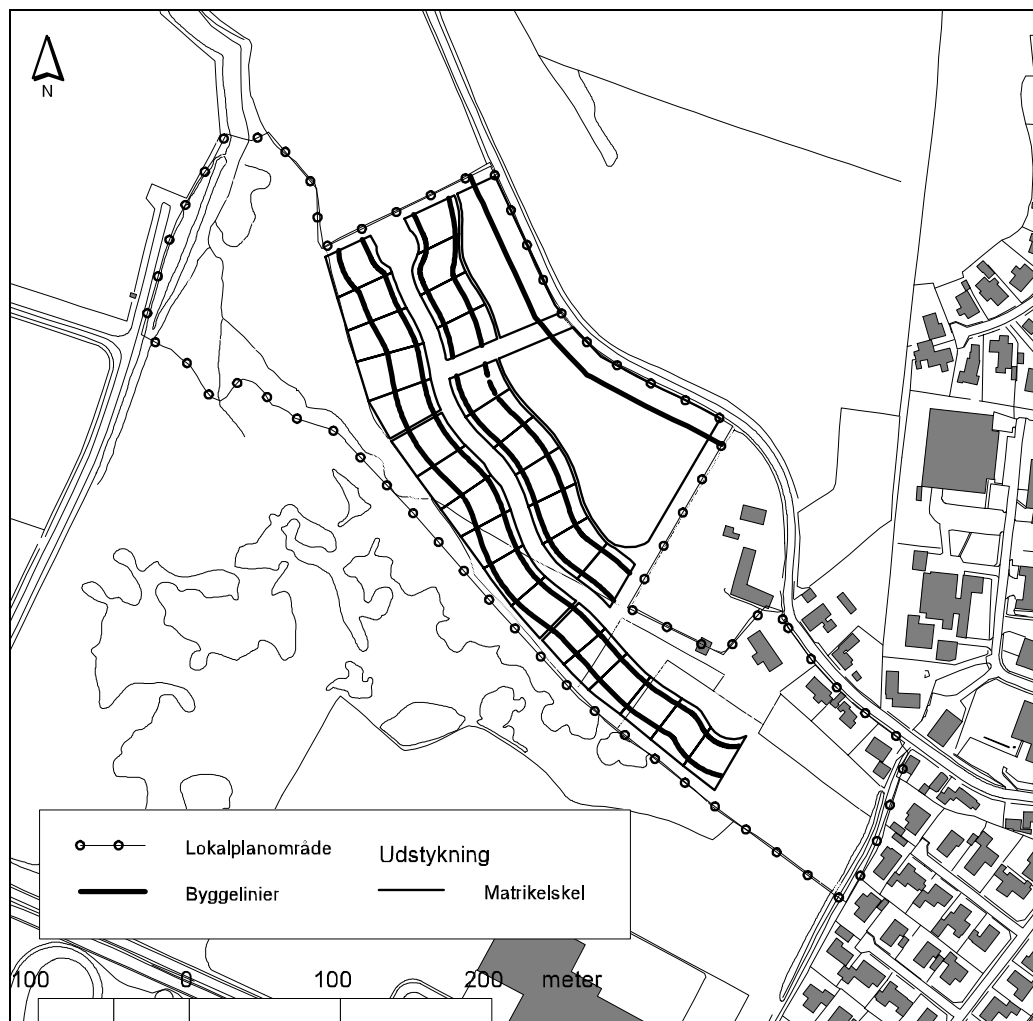
El-ledninger må alene fremføres som jordkabler. Der skal afgives plads til transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

6.2

Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg for området eller området skal tilknyttes et eksisterende fællesantenneanlæg. Fra nyetableret eller eksisterende fællesantenneanlæg skal der etableres tilslutningsmulighed til den enkelte bolig.

6.3

Bebyggelse i område 1 og 2 skal respektere eksisterende naturgastransmissionsledning, som vist på kortbilag 4, i en afstand af 5 meter målt fra midte af ledning.



Kortbilag 5 Byggelinier

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Område 1

7.1.1

Bebyggelsen skal opføres i en afstand af mindst 5 meter og højst 25 meter fra vejskel, som vist med byggelinier på kortbilag 5.

7.1.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 og bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 8,5 meter. Ved beregning af bebyggelsesprocent skal andelene i selvstændigt matrikuleret friareal på storparcellen være fordelt ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse.

7.1.3

Tage skal have ensidig taghældning eller være symmetriske sadeltage med lodret gavl eller gavl med hel valm. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være højst 25 grader på parcellerne sydvest for boligvejen og mellem 25 og 50 grader på parcellerne nordøst for boligvej. Taghældningen for boligbebyggelse skal overalt være den samme på den enkelte grund.

7.1.4

Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel mod nabo eller sti, blot skal taghældningen være som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden skal respektere en linie bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel.

7.1.5

Hvor parceller grænser op til fællesarealerne område 4, grønt område, må der ikke foretages terrænregulering på de arealer, der ligger mellem byggelinie og skel mod fællesarealet.

7.2

Område 2

7.2.1

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25.

7.2.2

Bebyggelse må kun opføres efter et projekt til samlet opførelse af 16 boliger, tæt-lav. Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage/8,5 meter. Ved beregning af bebyggelsesprocent skal andelene i selvstændigt matrikuleret friareal på storparcellen være fordelt ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse.

7.2.3

Al bebyggelse, herunder garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger, skal holdes i en afstand af mindst 5 meter fra tilstødende områder, veje og stier, mod Overbyvej dog mindst 15 meter fra vejskel, jf. byggelinie angivet på kortbilag 5.

7.3

Område 3

7.3.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 og bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 8,5 meter.

7.3.2

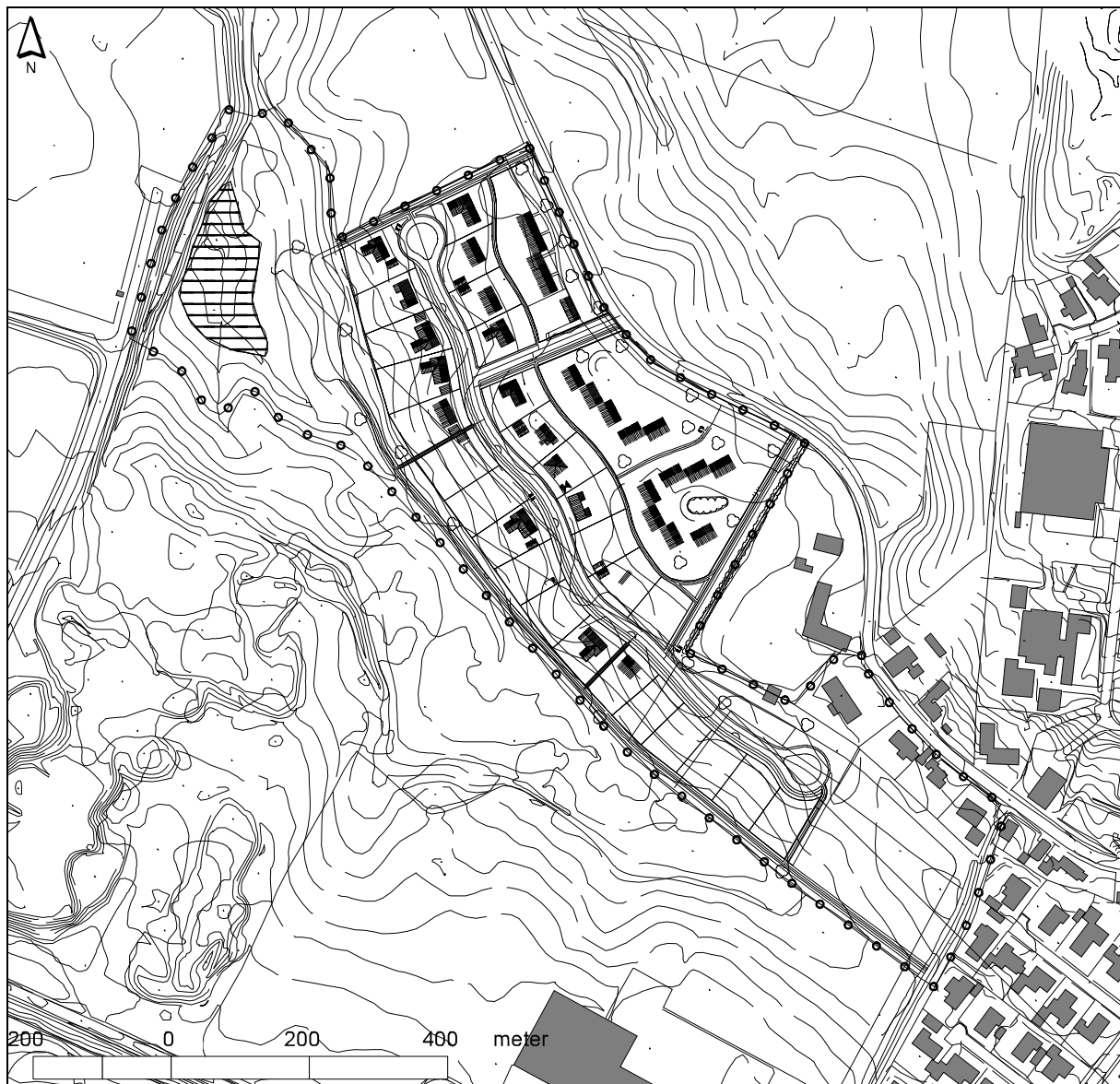
Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel mod nabo eller sti, blot skal taghældningen være som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden skal respektere en linie bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel.

7.4

Område 4 skal friholdes for bebyggelse.

7.5

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



Kortbilag 6 Illustrationsplan

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til udvendige bygningssider og tagflader må kun anvendes uglaseret tegl, træ, zink, aluminium, glas, stål, fiberbeton og tilsvarende materialer. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Beklædning med træ skal være som vandret, brædder på klink eller som lodret, brædder en på to. Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes. Andet tagmateriale end tegl kan tillades, men kun som tagsten, plader af fiber-cement og tagpap med listedækning, og kun når anvendelsen i form og farve

stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader og bølgeplader af fibercement må ikke anvendes.

8.2

På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduers flader og til solceller og solfangere. Udførelse af glasoverdækkede rum skal ske med hensyntagen til omgivelserne, hvad angår indblik og generende reflekser.

8.3

Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må kun udføres muret eller i træ og skal i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

8.4

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

8.5

Kviste skal udføres med en bredde på højst 2 meter og sammenlagt højst udgøre halvdelen af længden på den enkelte tagflade.

8.6

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

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Arealer vist med åben, skrå skravering på kortbilag 2 skal udlægges til fælles opholds- og legearealer. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet. Der reserveres areal til et regnvandsbassin nordvest i området, som vist på kortbilag 7.

9.2

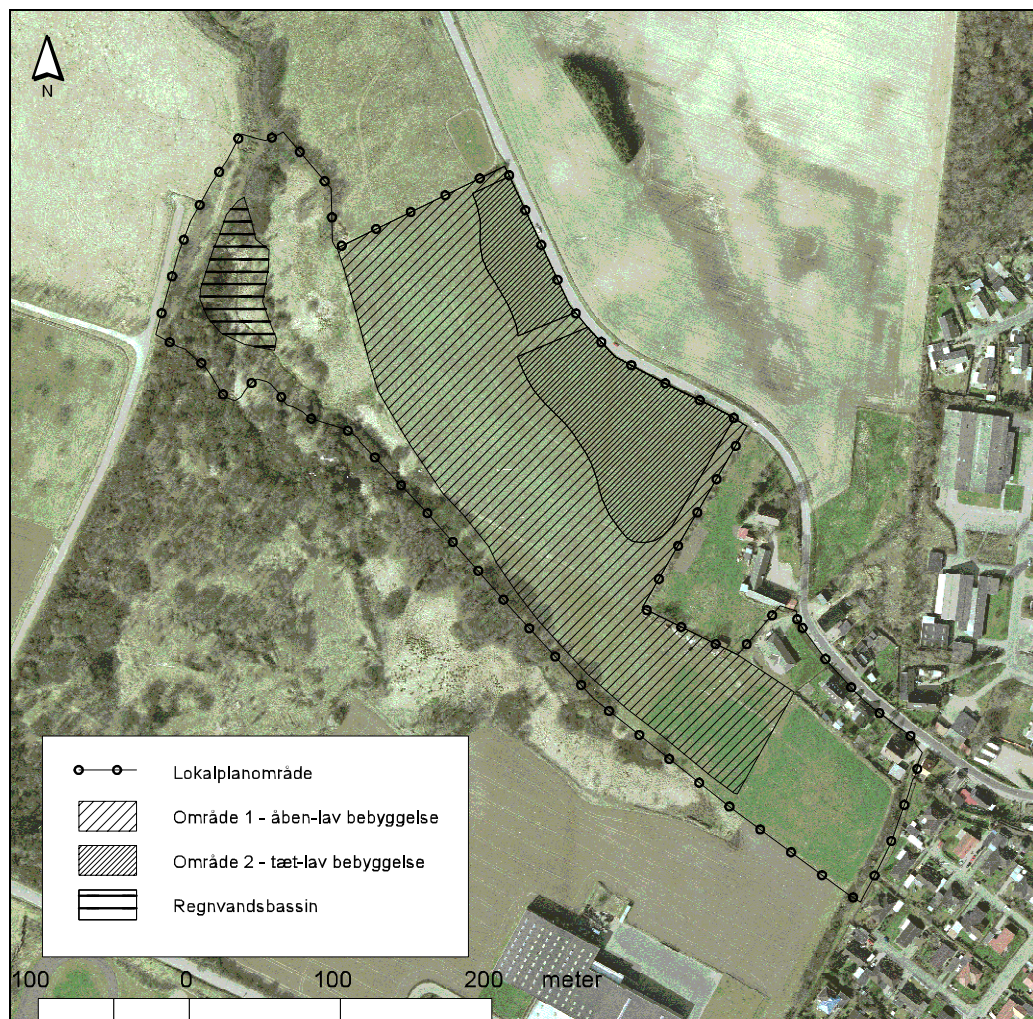
Opholdsarealet skal mindst svare til 100 procent af boligetagearealet.

9.3

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på visuelt tæt heggede arealer.

9.4

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Skråningsanlæg må højst være med hældningen 1:2 (1 meters stigning for hver 2 meter vandret længde) mod naboskel og højst med hældningen 1:3 (1 meters stigning for hver 3 meter vandret længde) mod fællesareal. Skråninger skal anlægges mindst 1 meter fra skel mod fællesareal og mindst 0,5 meter fra naboskel.



Kortbilag 7 Område 1 og 2 til bebyggelse og placering af regnvandsbassin. Træer og bevoksning, som eksisterende på luftfotoet

9.5

Træer og bevoksning, vist som eksisterende på kortbilag 7, skal, bortset fra bevoksning på areal til regnvandsbassin, bevares urørt på sin jordoverflade og beskyttes ved indhegning ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.

9.6

Arealet omkring regnvandsbassinet skal fremstå naturpræget. Regnvandsbassinet skal i en afstand af 10 meter friholdes for faste anlæg.

9.7

Hegn skal plantes som hæk - mod sti og fællesarealer af udstykkeren og mindst 30 cm bag skel. Mod vej må der ikke sættes hegn eller plantes hæk. Hegnene mod sti og fællesarealer skal bestå af bøg plantet som 60/80 med 4 planter pr. meter, der skal vedligeholdes ensartet. Ved facader tillades læskærme med bevoksning.

9.8

Der skal udføres beplantning med vejtræer på boligveje.

9.9

Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som følgende:

Veje. På boligveje i område 1 og 2 skal belysningen fremstå med armaturer som Albertslund mini på master med indtil 3 meters højde.

Stier. På stier skal belysningen fremstå med armaturer som Albertslund mini på master med indtil 3 meters højde.

Boligstier. På stier i område 1, 2 og 4 skal der opsættes belysning, bortset fra sti ved skel mellem område 1 og 2. Belysningen skal fremstå på master med indtil 3 meters højde.

9.10

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

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der i det enkelte delområde - eller for den pågældende bebyggelse - er etableret

- fælles sti- og vejadgang
- fælles opholds- og parkeringsarealer
- hæk mod sti og fællesarealer
- fællesantenneanlæg eller tilslutning til fællesantenneanlæg
- anlæg til opbevaring af restaffald og genbrugsmaterialer

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 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Vejle Amt ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 14d og del af 17a, Seest by, Seest, i det område, der er nævnt i § 2.

§ 14 Grundejerforening

14.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for område 1, 2 og 4 i lokalplanen, medmindre der kun findes en ejendom. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

14.2

Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkere-ns 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.

14.3

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.

14.4

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.

14.5

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på samt drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9.1. Tilskødning 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.

14.6

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 15 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§16 Påtaleret

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget endeligt.
(Sagsemne: 04.57.20)
KOLDING BYRÅD, den 14. juni 2004

Per Bødker Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i
Kolding Ugeavis den 23. juni 2004

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 14^d, 13^e,
16ⁱ, 16^m, 16ⁿ, 16^o, 16^y, 17^a og 84^d Seest By, Seest.

Kolding, den 23.07.2004

Jens Kr. Petersen
Landinspektør

Retten i Kolding
Tinglysningskontoret

Påtegning på byrde
Vedrørende matr. nre. 14b m.fl., 13e m.fl., 16i m.fl., 16m, 16o, 16n, 13e m.fl.,
17a m.fl. og 84 a m.fl., Seest By, Seest

Lyst første gang den 26.07.2004 under 21758, 21759, 21761, 21762, 21764,
21763, 21765, 21766 og 21767.

Senest ændret den 26.07.2004 under 21758, 21759, 21761, 21762, 21764,
21763, 21765, 21766 og 21767.

Retten i Kolding den 26.07.2004

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

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. 8 uger fra annoncering) kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 4. december 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

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 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.

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 945 af 29. oktober 2001).

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanens område er del af landområdet mellem Seest og motorvejen. Bortset fra fire parcelhuse fremtræder det som jordbrugsområde, fra Bellahøjparken langs Overbyvej til ejendommen Stensgård.

Overbyvej forløber i en bue uden om gårdbebyggelsen til en landbrugsejendom, hvis jorder i hovedsagen ligger nord for Overbyvej. Gårdbebyggelsen ligger som en halvø, på tre sider omgivet af lokalplanområdet.

Terrænet er højtliggende og jævnt, fra Overbyvej i nord til et stykke ind i området. Derefter skråner det mod sydvest. Her følger lokalplangrænsen bunden af en slugt, der naturligt afvander området i retning mod Stensgård i vest.

Der er frit udsyn fra Overbyvej i retning nordøst mod Koldings byområder. Mod sydvest er der visuel kontakt til det landskab, der gennem mere end et halvt århundrede blev omdannet som følge af grusgravning. Mod vest anes også beliggenheden af Sønderjyske Motorvej. Mellem lokalplanområdet og motorvejen ligger det lossepladsområde, der i mange år tjente til deponering af hele Kolding bys affald. Arealet er dækket med overjord og fremtræder som var det jord- og skovbrug.

Den eksisterende bebyggelse langs Overbyvej er tre ældre og et nyt parcelhus. Det nye ligger på stamparcellen til lokalplanens byggeområder.

Lokalplanområdets sydvestlige del rummer i slugten en del beplantning, der kan fortsætte som successionsområde. I grænsen mod den eksisterende landbrugsejendom Overbyvej 29 og ved eksisterende sti langs Bellahøjparken findes tilsvarende beplantning, der som en herlighed kan indgå som del af det grønne i lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Nærmest Overbyvej er der mulighed for rækkehuse, dobbelthuse eller klyngehuse som samlet opførelse. På langs i området og på det skrånende areal langs slugten i sydvest er der mulighed for udstykning til opførelse af almindelige parcelhuse.

Den tæt-lave bebyggelse skal opføres samlet. Den øvrige bebyggelse skal opføres efter byggelinier, der bestemmer en mindste afstand fra vej til bolig og en største udstrækning ind på grunden. Den enkelte kan således indrette sin bebyggelse uden risiko for, at nabobebyggelse kommer til at ligge i vejen for udsyn til landskabet.

Lokalplanen rummer almindelige bestemmelser om tilpasning til terræn. Det betyder blandt andet, at bebyggelsen kan opføres efter bygningsreglementets regler om højde- og afstandsforhold. Enfamiliehuse på skrånende terræn kan

udføres med høj kælder mod sydvest. Hvor terrænet muliggør det, kan der tillades indrettet beboelsesrum i underetagen.

Trafik

Lokalplanen udlægger en boligvej, der følger bevægelserne i det skrånende terræn. Vejen giver adgang til områdets parcelhusgrunde, både på det skrånende mod sydvest og det jævne midt i området. Boligvejen får sin adgang fra Overbyvej gennem området til tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen udlægger sti langs grænsen mod vest, landområde, grænsen mod nordøst, Overbyvej og grænsen mod sydvest, den eksisterende slugt. Stien i slugten begynder ved den eksisterende sti langs Bellahøjparken. Stisystemet vil kunne få forbindelse til området vest for i takt med udviklingen af landskabet her som fritidsområde.

Bebyggelsens fremtræden

Ny bebyggelse i området skal fremtræde med uglaseret tegl og overfladebehandlet træ. Mure kan være vandskurede eller glatpudsede. Beklædning med træ skal være som brædder på klink eller brædder en på to. Udseende som bjælkehus med synlige hjørnesamlinger må ikke anvendes. Andet tagmateriale end tegl kan tillades, men kun som tagsten, plader af fibercement og tagpap med listedækning. Ombygning og vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for oprindelig byggeskik. Glaseret tegl og tegl i afvigende farver som grøn og blå må ikke anvendes i området.

Grønne områder

Arealet sydvest for de tre første, eksisterende enfamiliehuse udlægger lokalplanen som grønt område til leg og ophold. Desuden er der mulighed for opholds- og legepladser i og ved områderne til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. I den vestligste del af området udlægger lokalplanen areal til opsamling af overfladevand, et regnvandsbassin, som en naturpræget sø.

Affaldshåndtering

Lokalplanen forudsætter, at der bliver anvist placering af affaldsøer til restaffald og genbrugsmaterialer i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter, der bliver søgt om godkendelse af. Det er hensigten, at alt restaffald skal afhentes centralt i den enkelte bebyggelse eller storparcel. Det indebærer, at den enkelte husstand skal aflevere sit restaffald ved en affaldsø. Det påhviler udstykker at vedligeholde og administrere affaldsøer, indtil en grundejerforening eller en anden beboerorganisation er etableret.

Økologi i planlægning og byggeri

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 det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling.

Følgende kan fremhæves om lokalplanlægningen:

- lokalplanområdets realisering er en følge af et ønske om udstykning. Det er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunen har derfor pligt til at udarbejde et forslag til lokalplan
- lokalplanområdet rummer arealer med muligheder for miljøforbedrende foranstaltninger. Det gælder især muligheden for opsamling af regnvand
- med sin tilknytning til eksisterende byområder og frie omgivelser skønnes lokalplanområdet at give mulighed for sund bosætning og gode levevilkår
- der vil kunne drages fordel af varierede terrænforhold
- eksisterende flora kan blive grundstamme for varieret bevoksning ved boliger og på fællesarealer med trivsel for områdets fauna

I lokalplanen er det tilstræbt:

- at eksisterende bebyggelse kan bevares
- at som udgangspunkt bevares terræn og naturindhold. Større træer og beplantninger skal søges bevaret
- at sammenhæng med eksisterende spredningskorridorer og grønne forbindelseslinier i landskabet er beskrevet
- at friarealer rummer mulighed for fremtidige byøkologiske initiativer, for eksempel regnvandsbehandling, kompostering m.v.
- at legepladser kan som udgangspunkt blive naturprægede med mulighed for mange, også mere fredfyldte, aktiviteter
- at cyklister kan færdes overalt i området
- at kriminalpræventive løsninger indgår i området og bebyggelsen, især ved at der er overblik fra den enkelte bolig til vej og sti

Agenda 21 - Naturmiljøvurdering

Lokalplanen kan gennemføres med hensyntagen til områdets natur og miljøinteresser. Natur- og miljøhensynene er i lokalplanen særligt tilgodeset ved at

- respektere eksisterende levende hegn i områdets grænse, særligt omkring gården Overbyvej 29, hvor det levende hegn hovedsageligt består af hylde og tjørn
- udlægge et større, fælles friareal i områdets sydligvestlige del, hvor terrænet er mest bevæget og bevoksningen kan lades uberørt og derved trives
- regnvandsbassin kan anlægges som sø i områdets nordvestlige del, hvor naturen i øvrigt lades urørt

Derved er planen neutral i forhold til Kolding Kommunes Agenda 21 mål på naturområdet med det positive element, at der etableres ny natur i den nordvestlige del i form af regnvandsbassin som sø.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 2001-2013

Zonestatus. Lokalplanens område har status af landzone. Lokalplanområdets boligområder er i regionplanen vist som byudviklingsområde uden for eksiste-

rende byzone. Lokalplanområdet vestlige areal til grønt område og regnvandsbassin ligger uden for byudviklingsområde.

Kystnærhed. Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Grundvand. Lokalplanens område ligger i Regionplan 2001-2013 for Vejle Amt i område uden drikkevandsinteresse.

Naturbeskyttelse. Lokalplanområdet vestlige arealudlæg til regnvandsbassin omfatter en del af et areal, der i Regionplan 2001-2013 er udlagt som økologisk forbindelseslinie. Det skønnes, at en hensigtsmæssig formning af regnvandsbassin og dets omgivelser vil kunne bidrage til at øge områdets naturindhold.

Ophævelse af landbrugspligt. En større del af lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt. Forud for realisering af lokalplanen skal Jordbrugskommissionen for Vejle Amt derfor ophæve landbrugspligten inden for lokalplanens område.

Miljøforhold. Det er beregnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj og jernbanestøj. Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Kommuneplan 2001-2009

Hovedstruktur. Lokalplanområdet er del af området Seest Overholm. Det ligger mellem to af de grønne kiler Hylkedal og Kolding Ådal. Byudviklingen friholder kilerne og lokalplanen er på den måde i overensstemmelse med hovedstrukturens intentioner om Koldings udvikling frem til år 2009.

Rammedel. Området er rammedelens enkeltområde 0818 udvidet med grønt område i eksisterende slugt mod vest. Lokalplanområdet er i øvrigt udlagt som haveboligområde og grønt område med den samme inddeling som lokalplanen. For haveboligområdet gælder 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 m² / 20 meter eller som eksisterende.
- Dagligvarebutikker til forsyning af lokalområde kan etableres efter nærmere vurdering af placering og indpasning og med maksimale butiksstørrelser på 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarerbutikker.
- 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, bortset fra udvidelsen mod vest. Hjemmel findes i Tillæg 13 til Kommuneplan 2001-2009.

Særlige bestemmelser i rammedelen for det enkeltområde 0818 Overbyvej, som også er lokalplanområdet, rummer bestemmelserne:

Mindst 15% af boligområdets areal udlægges som større samlede friarealer af forskellig karakter. Der udlægges grønt område langs Overbyvej og mod landzone. Der udlægges areal til fornødne daginstitutioner. Området overføres til byzone.

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse med højst 40 boliger. Ny bebyggelse og anlæg skal tilpasses omgivelserne.

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

Samlet bebyggelse skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv.

Ny bebyggelse skal i øvrigt have en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

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

Der skal sikres sti langs grænse mod landzone. Område til ny bebyggelse skal indrettes til lav kørehastighed med fortrin for bløde trafikanter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse særlige bestemmelser, idet der dog

- ikke er reserveret areal til daginstitution efter vurdering af behovet for daginstitutioner i bydelen
- ikke er udlagt et selvstændigt grønt område langs Overbyvej, men der er sikret en afstand til vejskel på 15 meter fri for bebyggelse

Kollektiv trafik. Der er mere end 700 meters gangafstand fra boligområdet til bybuslinierne 4 og 5, der kører på Seestvej.

Spildevandsplan. Der skal udarbejdes tillæg, der udlægger området til separat kloakering, og ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Vandforsyning. Lokalplanområdet hører under Kolding Kommunes vandforsyning.

Varmeforsyningsplan. Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Ledningsanlæg. Den eksisterende transmissionsledning for naturgas er ved tinglyst deklaration af 22. maj 1985 beskyttet med 10 meters bredde omkring ledningens midte.

Ved godkendelse af ledningsarbejder vil 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 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. Såfremt det af tekniske/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne over parcellerne, er parcelejerne 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 fund. Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven, §§ 23-29. Forud for byggemodning og byggeri skal der ske anmeldelse til Museet på Koldinghus. Hvis der ved anlægsarbejdet påtræffes fortidsminder, skal arbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til museet.