

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel:

kr.

Akt: Skab

(udfyldes af dommerkontoret)

LANDINSPEKTØRERNE
JEPPESEN & BJERRE SØRENSEN

AKSELTORVET 2 . 6000 KOLDING

TLF. (05) 52 05 77

Gade og hus nr.:

28931

1979

Anmelder:

9993 - GJ/AL

- I

KOLDING KOMMUNE

Lokalplan nr. 0213 - 3A for boligområder ved Munkevænget/Østervej.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanens område er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20A. Vedtægten aflyses og erstattes af teksten i denne lokalplan.

Det betyder bl.a. at bestemmelsen om etageboliger, som iflg. § 15-rammerne gælder for en del af lokalplanens område, ændres til tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udpeger 4 boligområder på markarealer ved Østervej og Munkevængets skole.

I første omgang udstykkes 2 boligområder med ialt 77 parceller til tæt-lav individuel bebyggelse. Senere kan tæt-lav boligbebyggelse opføres i to andre delområder. I alle tilfælde indgår boligerne i samlet plan for boligudbygning, vejbetjening, stianlæg og forsyning med bynære grønne områder.

Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endelig vedtaget, skal den detaljerede planlægning inden for området følge lokalplanens bestemmelser.

Der må ikke bygges eller etableres forhold, som er i strid med bestemmelserne, med mindre en dispensation gives efter nærmere fastsatte regler.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnte i § 2:

§ 1 Formål.

Lokalplanens formål er, at boligområder med tæt-lav bebyggelse opføres på arealer ved Munkevængets Skole.

Boligerne skal opføres dels individuelt, dels samlet, men i begge tilfælde med husenes placering fastlagt efter nærmere retningslinier.

Det er også lokalplanens formål at gøre en etapevis udbygning mulig, med særlig vægt på indledende etaper, som kan sikre stiforbindelse og kollektiv trafik mellem Østervej og Munkevængets Skole.

Endelig har lokalplanen til formål at der etableres plantning som forbedelse til senere etaper og at bynære, grønne områder anlægges i forbindelse med bolig, hvor der iøvrigt udlægges fælles arealer med legepladser og stier.

§ 2 Område

- 2.1. Lokalplanen afgrænses mod vest af Østervej, mod nord af Gl. Esbjergvej og eksisterende børneinstitutioner, mod øst af Munkevængets skole og eksisterende boligbebyggelse og mod syd af regnvandsbassin og arealer med boligbebyggelse (Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr.:

2^b, 2^{bk}, 2^{bl}, 2^x, 2^y, 4^{an}, 4^{ao}, 4^{ap}, 4^{aq}, 4^{ar}, 4^{as}, 4^{at}, 4^{au},
 4^{av}, 4^{ax}, 4^{ay}, 4^{az}, 4^æ, 4^{aø}, 4^{ba}, 4^{bb}, 4^{bc}, 4^{bd}, 4^{be}, 4^{bf}, 4^{bg},
 4^{bh}, 4^{bi}, 4^{bk}, 4^{bl}, 4^{bm}, 4^{bn}, 4^{bo}, 4^{bp}, 4^{bq}, 4^{br}, 4^{bs}, 4^{bt}, 4^{bu},
 4^{bv}, 4^{bx}, 4^{by}, 4^{bz}, 4^{bæ}, 4^{bø}, 4^{ca}, 4^{cb}, 4^{cc}, 4^{cd}, 4^{ce}, 4^{cf}, 4^{cg},
 4^{ch}, 4^{ci}, 4^{ck}, 4^{cl}, 4^{cm}, 4^{cn}, 4^{co}, 4^{cp}, 4^{cq}, 4^{cr}, 4^{cs}, 4^{ct}, 4^{cu},
 4^{cv}, 4^{cx}, 4^{cy}, 4^k, 4^æ, 6^{bf}, 6^s, 18^a, 18^b, 18^c, 18^d, 18^e, 18^f, 18^g
 Harte By og sogn samt alle parceller, der efter den 1/7 1978
 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2. Lokalplanens område deles i områderne 1, 2, 3, 4 og 5, som ~~det~~ter vist på kortbilag A.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. De ejendomme, som omfattes af lokalplanen, inddeles i følgende byggeområder:

Område 1 og 2: Individuel, tæt-lav boligbebyggelse.

Område 3 og 4: Tæt-lav boligbebyggelse efter samlet plan.

Område 5 : Off., grønt område.

- 3.2.1. Område 1. Området skal anvendes til boligformål med tilhørende kvarterslegeplads. Bebyggelsen skal være tæt-lav og kan opføres individuelt efter nærmere fastsatte regler. Boligantallet bliver 20-25.

- 3.2.2. Område 2. Området skal anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal være tæt-lav og kan opføres individuelt efter nærmere fastsatte regler. Boligantallet i området bliver 50-60.

- 3.2.3. Områderne 3 og 4. Områderne skal anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelserne skal være tæt-lav efter samlede planer for de to områder hver for sig og indeholde kvarterslegepladser. Boligantallet i område 3 bliver mellem 120 og 160 og i område 4 mellem 110 og 150.

- 3.2.4. Område 5. Arealet udlægges i sin helhed til offentlig formål som bynært grønt område, område med stier, beplantning m.v. efter en samlet plan. Arealet tænkes ved stier sat i forbindelse med Kolding Ådal og med eksisterende grønt område ved Munkevænget.

- 3.3. I områder som udstykkes, må kun opføres en bolig på hver parcel.

- 3.4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af

at virksomheden drives uden fremmed medhjælp af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el.lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervs-
 virksomhed.

§ 4 Udstykninger

- 4.1. I område 1 og 2 må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag B viste udstykningsplan.
- 4.2. I område 3 og 4 må udstykning ikke finde sted før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.
- 4.3. Foranstående skal dog ikke være til hinder for at gennemføre mindre skelreguleringer og magelæg mellem de enkelte parceller.

§ 5. Veje og stier

- 5.1. Følgende veje og stier udlægges som vist på kortbilag A (og B):

Vejen D-E udlagt i 12 m bredde (se tegning 2).

I befæstelsen markeres 6 m kørespor (stamvej) og ca. 3 m gang- og cyklespor (hovedsti).

Vejen E-A med tværprofil som skitseret på tegning 3. Vejen forbeholdes buskørsel og gang- og cykletrafik (hovedsti).

Vejen A-B-C (område 1) og vejene F-G, H-I og J-K (område 2) er udlagt i 7 m bredde. I befæstelsen er markeret 4 m kørespor og 2 m kombineret køre- og gangspor (se tegn. 1).

Vejen L-M (område 3) udlægges i en bredde af 12 m. Vejens linieføring fastlægges endeligt ved udarbejdelse af helhedsplan for område 3. Nærmest vejtilslutningerne L og M skal der være markeret kørespor i befæstelsen (stillegade). Midt i område 3 kan vejen (uden kørespor) befæstes med ophold og leg for øje (opholdsgade). Vejen skal iøvrigt gives en sammenhængende beplantning, som med hensyn til omfang og art fastlægges sammen med bebyggelsesplanen.

Vejen N-O-P-Q (område 4) udlægges i 12 m bredde. Vejens linieføring er fastlagt på strækningerne N-O og P-Q af hensyn til eksist. bebyggelse, nemlig parcelhusbebyggelsen ved Østervej og institutionerne ved Esbjergvej. På strækningen O-P skal vejudlægget respektere et grønt område og kan, helt eller delvis, befæstes uden kørespor med ophold og leg for øje (opholdsgade). Strækningen P-Q kan alternativt udformes som sti. Iøvrigt fastlægges linieføringen endeligt ved udarbejdelsen af en samlet plan for område 4.

Vejen Q-R udlægges i 8 m bredde til betjening af den nordlige indgang til Munkevænget Skole.

Stien S-T-U-V-X udlægges i 6 m bredde og anlægges i princippet som vist på tegning 4.

Øvrige stier udlægges i henhold til kortbilaget og en bredde af 4 m.

- 5.2. Veje og stier kan ikke påregnes overtaget som offentlige, men Kommunen vil overtage den fremtidige vedligeholdelse af disse, når anlæggene er godkendt, og mindst 80 % af parcellerne er bebygget. Det er dog en forudsætning, at stierne udføres med fast belægning, d.v.s. asfalt, SF-sten eller lignende. Hvis de kun udføres med grusbeklægning, kan vedligehold-

delsen ikke overtages af kommunen.

Hvad angår vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier m.v. henvises til det til enhver tid gældende regulativ.

- 5.3. Hvor parceller grænser til både boligvej og anden vej, må der kun etableres overkørsel til boligvejen.
- 5.4. Hvor der på kortbilag B er angivet overkørsler til de enkelte parceller, må der ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse etableres overkørsler andre steder på parcellerne.
- 5.5. Hvor intet andet er angivet ved byggefelter o.l. på kortbilagene, pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel:
 Fordelingsveje og stamveje mindst 5 m
 Øvrige veje 2,5 m
 Stier, legepladser m.m. 2,5 m.
 Garager og carporte skal, hvor intet andet er angivet, holdes 5 m bag bagkant vejskel.
- 5.6. I område 1 og 2 skal der på hver parcel indrettes mindst 2 bilholdepladser.
- 5.7. For område 3 og 4 fastsættes bestemmelser om adgang og parkering i forbindelse med supplerende lokalplaner.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Der føres ledninger til grunden fra eksisterende fællesantenneanlæg, og der må ikke på området eller på de enkelte parceller etableres synlige sender- eller modtagerantennener.
 Dog kan kommunalbestyrelsen for sit vedkommende - uden særlig ansøgning - tillade husejere, at der på hustage opstilles en indtil 5 m høj stavantenne (standardantenne for walkie - talkie).
- 6.3. Der etableres kommunale fjernvarmeledninger til parcellerne, og samtlige boliger skal tilsluttes anlægget.
- 6.4. Såfremt det af tekniske/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne m.v. over parcellerne, er parcelejerne 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.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

7.1.1. Område 1 og 2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 % for parceller beregnet til opførelse af boliger med udnyttet tagetage og 30% for parceller til boliger uden tagetage.

- 7.1.2. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende bebyggelsesplan, der i sine væsentlige træk går ud på at skabe et haveboligområde med mulighed for individuel bebyggelse, men samtidig med en intim og tæt karakter, der nødvendiggør en stram bebyggelsesplan.

fortsættes!

Mtr. nr., ejerlav, sogn:

(i København kvarter)

eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,

art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel:

kr.

Akt: Skab

nr.

(udfyldes af dommerkantoret)

Gade og hus nr.:

Anmelder:

9993 - GJ/AL - III

- 7.1.3. Der fastlægges på hver parcel et byggefelt. Byggefeltet er på vedhæftede kortbilag afgrænset med rød linie og med punkteret, rød linie. Den optrukne, røde linie er udgangslinie, og den punkterede røde linie er slutlinie. Udover byggefeltet kan der - efter særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen tillades opført mindre udestuer m.v..
- 7.1.4. Al bebyggelse til beboelse skal placeres inden for byggefeltet og op mod udgangslinierne. På parceller, hvor byggefeltet er afgrænset af to udgangslinier, skal bebyggelsen placeres op mod begge udgangslinier. Bygningerne skal afsættes af landinspektør.
- 7.1.5. Stuegulvkote må normalt ikke være beliggende mere end 0,30 m over højeste niveau på vejskel ud for byggefeltet. Hvor der er tale om skrånende terræn, kan kommunalbestyrelsen fastsætte andre stuegulvkoter. Sømmenskrænger mellem ydervæg og tagflade må højst være 3,30 m over stuegulv. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 45-50° ved udnyttet tagetage og 15-25° uden udnyttet tagetage. Tagene skal være symmetriske sadeltage med lodrette gavle.
- 7.1.6. Garager, udhuse og lign. mindre bygninger skal placeres som angivet på kortbilag B. Disse bygninger må ikke placeres dybere inde på grunden end det er tilladt at placere beboelsesbygninger.
- 7.1.7. På bygninger med udnyttet tagetage må skorstene og kviste ikke placeres på vestvendte tagflader.
- 7.1.8. Landsbyggellovens og bygningsreglementets almindelige bestemmelser om vinduer og brandgavle er gældende for bebyggelse, der placeres nærmere skel end 2,5 m.

7.2. Område 3 og 4

Bebyggelse inden for område 3 og 4 må kun opføres på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for hele området.

Nærmere bestemmelser herom fastsættes i en supplerende lokalplan.

§ 8. Bebyggelses ydre fremtræden

- 8.1. Skiltning og reklamering, jfr. 3.3. må kun finde sted i mindre omfang og med kommunalbestyrelsen tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Ydre bygningssider skal fremstå som mure af tegl eller være vandskurede og malede murflader. Dog kan det efter nærmere godkendelse fra kommunalbestyrelsen tillades at udføre gavl- og vinduespartier med træbeklædning.
- 8.3. Tagflader skal beklædes med brune betontagsten eller rød tegl på bygninger med udnyttet tagetage. På bygninger med uudnyttet tagetage kan sorte tagmaterialer endvidere anvendes.
- 8.4. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, elgelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder, sokler og lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

8.5. Garager og carporte skal opføres i harmonisk helhed med boligbebyggelsen.

8.6. Særlige bestemmelser kan fastsættes for områderne 3 og 4.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1. Ubebyggede arealer på parcellerne i område 1 og 2 må kun anvendes som gårdsplads og have.

9.2. Levende hegn og plantninger, som er vist på kortbilag A og B skal plejes ved fornøden hugst, men uden beskæring. Dog tillades beskæring af levende hegn ved vækst over 1 m til siden for plantelinien og 3 m i højden.

9.3. Hegn i naboskel og vejskel skal iøvrigt etableres som hæk. Hæk mod vej skal plantes på egen grund 30 cm. fra skel. Hækken skal iøvrigt holdes i henhold til hegnslovens bestemmelser, og højden må ikke overstige 1,80 m over terræn.

9.4. Terrænreguleringer i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

9.5. Belysning af veje og stier skal udføres som parkbelysning efter kommunalbestyrelsen nærmere anvisninger.

9.6. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og holdes fri for generende ukrudt.

9.7. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer, må ikke finde sted.

9.8. De på kortbilag A og B viste nærlegepladser og grønne områder skal etableres i takt med arealets udbygning.

9.9. I område 1 og 2 må højden af træer og buske ikke overstige 4 m.

9.10 Eksisterende beplantning ved fællesarealer skal bevares og plejes.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Før en ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret fælles opholdsarealer/legeplads for den pågældende bebyggelse, eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med bebyggelsen.

§ 11. Grundejerforening

11.1. Samtlige parcelejere er pligtige at være medlem af en for lokalplanområdet oprettet grundejerforening, hvis vedtægter til enhver tid skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.2 Grundejerforeningen oprettes på udstykkerens foranstaltning, senest når halvdelen af grundene er solgt.

11.3 Enhver grundejer er forpligtet til selv eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen at modtage valg til bestyrelsen i 1 periode. Ved den stiftende generalforsamling kan udstykkeren i nødsfald selv udpege medlemmerne af den første bestyrelse.

11.4. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

11.5. Det pålægges grundejerforeningen at udarbejde og vedtage de for fore-

fortsættes!

Gade og hus nr.:

Anmelder:

9993 - GJ/AL IV

ningen nødvendige vedtægter med udgangspunkt i den af kommunalbestyrelsen udarbejdede standardvedtægt. Foreningens vedtægt skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Senere ændringer og tilføjelser skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 11.6. Grundejerforeningen overtager vedligeholdelsen af områdets/stier, legeplads og fællesarealer med tilhørende beplantninger samt vedligeholdelsen af fælles forsyningsledninger, som ikke måtte være overtaget af det offentlige veje og
- 11.7. Ved grundejerforeningens oprettelse afgiver udstykkeren kr. 400,- pr. parcel til foreningen til dennes køb af planter, legeredskaber, bænke m.v.
- 11.8. Samtlige parcelejere skal tilsluttes eksisterende fællesantenneanlæg og skal være medlem af den fælles antenneforening.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt.

Den under 26. oktober 1973 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 20 A ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

§ 13. Eksisterende bebyggelse.

Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af ejendom. Udvidelse ved om- og tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 14 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Kolding kommunalbestyrelse.

§ 15 Dispensationer fra og ændringer i lokalplanen.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved bliver ændret.

Ændringer i lokalplanen kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

Således vedtaget af Kolding kommunalbestyrelse i mødet den 26. juni 1978.

Kolding, den 3. juli 1978

P.K.V.

Bent Rasmussen
borgmester

Jens P. Jørgensen
viceborgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endelig.

Kommunalbestyrelsen i Kolding, den 26. marts 1979

P.K.V.

Bent Rasmussen sign.
borgmester

Alex Jentsch sign.
viceborgmester

Foranstående lokalplan begæres lyst på de foran anførte matr. nre.
af Harte By, Harte.

I henhold til lokalplanens § 12 begæres byplanvedtægt af 26 oktober 1973, tinglyst 7.2.1974 aflyst på de af foranstående matr. nre. hvor-
på byplanvedtægten er lyst, nemlig samtlige her nævnte matr. nre. med
undtagelse af 18^b, 18^c, 18^d, 18^e og 18^f Harte By, Harte.

Kolding, den 18.10.79

G. Jeppesen (sign)

Landinspektør.

Indført i dagbogen for Kolding

civilret den 22. OKT. 1979

Lyst i tingbog bd.: *Harte*
2 b akt: Skab *nr. 188*

Føllige aflyst byplanvedtægt som begæret

Bruun
Genpartens rigtighed bekræftes
Bruun