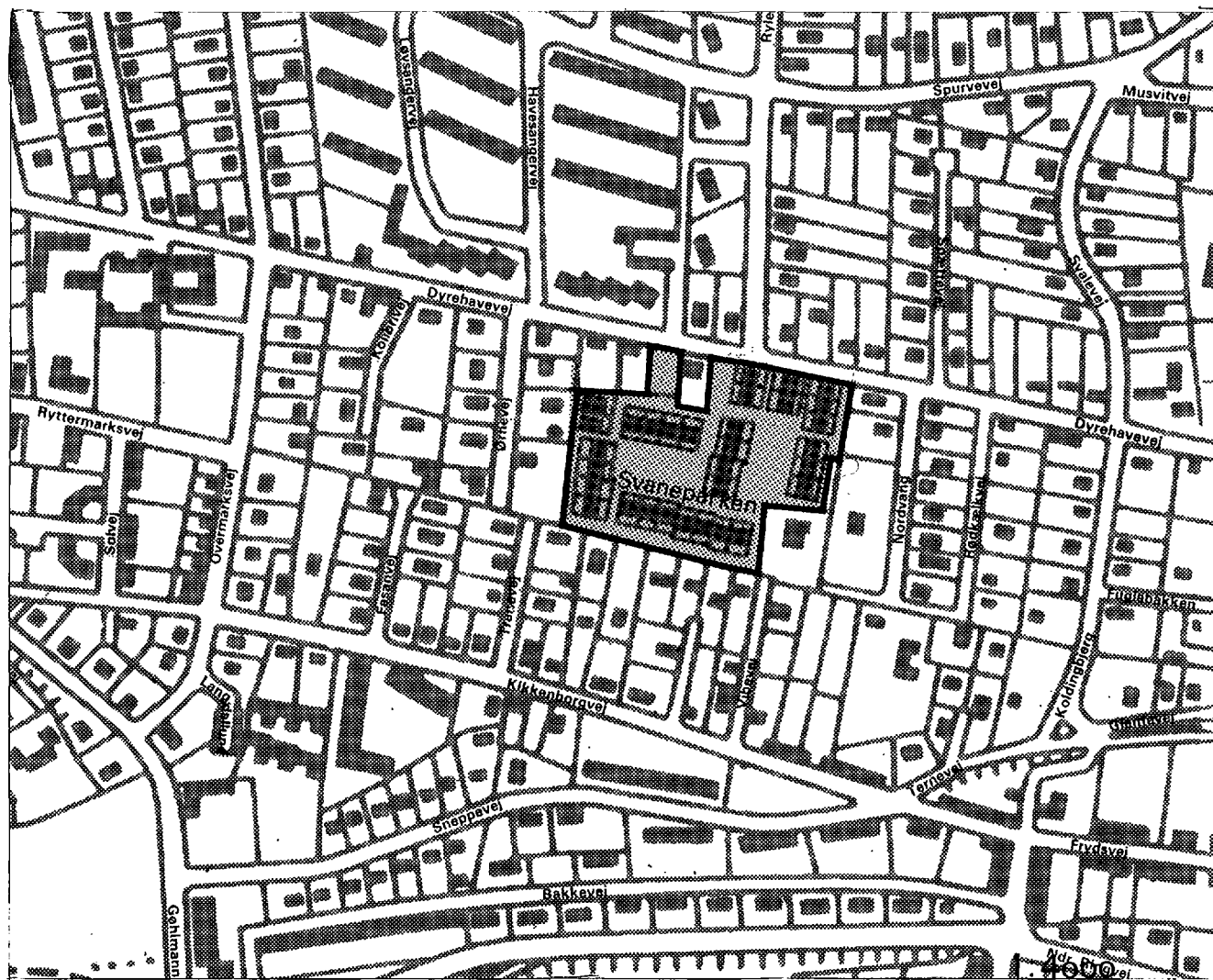




KOLDING KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 0113-2B

FOR ET RÆKKEHUSOMRÅDE VED DYREHAVEVEJ-SVANEPARKEN

Lokalplan nr. 0113-2B
for et rækkehusområde ved Dyrehavevej - Svaneparken.

Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanens område er bebygget med rækkehuse efter en samlet plan. Bebyggelsens karakter er tilpasset de omgivende, ældre villaområder og er hidtil sikret ved lokalplan nr. 0113-2A.

I forslaget til kommuneplan, der er fremlagt fra april 1984, fastholdes området til boligformål, i princippet som de gældende § 15-rammer, der skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage (1 etage med udnyttet tagetage), og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, og
- d. at byrådet, hvor særlige terrænforhold gør det muligt, kan give tilladelse til at udnytte en eventuel underetage.

Efter bebyggelsens opførelse og ibrugtagningen er der opstået ønske om en mere varieret udbygning, idet man fra grundejerforeningens side gerne ser udestue/overdækket terrasse som supplement til den enkelte bolig. Dette medfører ændrede bestemmelser på en række punkter, således at den hidtil gældende lokalplan aflyses og erstattes af nærværende.

Lokalplanens indhold.

Planen indeholder bestemmelser der, til forskel fra den tidligere gældende lokalplan, giver mulighed for at etablere udestuer/overdækkede terrasser i stedet for regulære tilbygninger. Lokalplanen rummer bestemmelser om udformning og placering der kan sikre, at bebyggelsens karakter fastholdes i de store træk.

Området skal fortsat være tæt, lav bebyggelse. Den nuværende fordeling mellem private arealer og fælles opholds- og færdselsarealer fastholdes. Det er med forskellig belægning tydeliggjort, at den kørende trafik kan ske på de gåendes/legendes præmisser. En tidligere fastlagt stiadgang i områdets sydøstlige hjørne er udeladt.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan nr. 0113-2B
for et rækkehusområde ved Dyrehavevej - Svaneparken.

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

- § 1 LOKALPLANENS FORMÅL
- Lokalplanens formål er at bevare områdets anvendelse og karakter som rækkehusbebyggelse med fælles adgangs-, opholds- og legearealer, således at der kan være en passende afveksling mellem privat og fælles aktivitet.
- § 2 OMRÅDE
- Området afgrænses som vist på kortbilaget mod øst, syd og vest af eksisterende parcelhusbebyggelse og grænser mod nord til Dyrehavevej og omfatter følgende matr. nre.:
- 150b, 150f, 150g, 150h, 150i, 150k, 150l, 150m, 150n, 150o, 150p, 150q, 150r, 150s, 150t, 150u, 150v, 150x, 150y, 150z, 150æ, 150ø, 150aa, 150ab, 150ac, 150ad, 150ae, 150af, 150ag, 150ah, 150ai, 150ak og 150al, Kolding markj. 2. afd., samt parceller, der efter den 14. juni 1984 måtte blive udstykket herfra.
- § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse med tilbygninger efter nærmere fastlagte bestemmelser. Undtaget fra bestemmelserne om rækkehusbebyggelse er den til Dyrehavevej nordvestligst grænsende parcel, der må være bebygget med et traditionelt parcelhus.
- 3.2 Området må være bebygget med 32 boliger.
- På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Byrådet 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 byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af en beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, som overstiger parkeringen til bolig.

Ejendommen må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.4 Inden for området kan opføres en transformerstation til kvarterets forsyning, når den udformes med fornøden hensyntagen til og i harmoni med bebyggelsen iøvrigt.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må ikke finde sted.
- 4.2 Foranstående skal dog ikke være til hinder for at gennemføre mindre skelreguleringer og magelæg mellem de enkelte parceller.

§ 5 Vej- og sti-forhold

- 5.1 Vejen A-B udlægges i 10 m bredde. Udmundingen i Dyrehavevej udformes som overkørsel.
- 5.2 Stien C-D-E-F udlægges som grussti i 3 m bredde.
- 5.3 Alle øvrige færdselsarealer udlægges i bredder som vist på kortbilaget og anlægges i en fast belægning, som tydeligt angiver, at arealerne primært er fodgængerarealer.
- 5.4 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til 1 1/2 bil for hver bolig på de på kortbilaget viste arealer.
- 5.5 Veje og stier kan ikke påregnes overtaget som offentlige, men kommunen har overtaget den fremtidige vedligeholdelse af adgangsveje udført med fast belægning.

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

- 5.6 Der kan ikke tillades overdækning af enkeltparkeringspladser. Såfremt der mellem grundejerforeningen og byrådet kan opnås enighed om et samlet projekt til hel eller delvis overdækning af parkeringsarealerne, skal dette kunne udføres.

§ 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 modtagerantenner.
Dog kan byrådet for sit vedkommende - uden særlig ansøgning - tillade husejere, at der på hustage opstilles en indtil 5 m høj stavantenne (standardantenne for walkie-talkier).
- 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, 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 OM-
FANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsen skal i princippet være placeret som vist på kortbilaget.
- 7.2 Stuegulv må højst være hævet 30 cm over færdigreguleret terræn.
- 7.3 De enkelte bebyggelser må kun opføres med én etage.
- 7.4 Hvert enkelthus tillades udvidet med en regulær tilbygning inden for de på kortbilaget med stiplet linie viste byggefelt af udstrækning max. 4 m i dybden og max. den halve facadelængde i bredden placeret op til parcellens nord- og østskel.
- 7.5 De eventuelle regulære tilbygninger skal være af samme konstruktion og udformning som hovedhuset.
- 7.6 Ved udvidelse ifølge 7.4 og 7.5 skal eksisterende redskabsskur flyttes til modsatte skelside eller fjernes.
- 7.7 I stedet for regulær tilbygning som nævnt i 7.4 og 7.5 må der opføres udestue eller overdækket terrasse af udstrækning max. 3,5 m i dybden og max. 8,3 m i bredden, placeret op til skel lige som regulær tilbygning, og således at det eksisterende redskabsskur og plankeværk bliver stående. Opmærksomheden henledes på at bygningsreglementets krav med hensyn til brandforhold skal overholdes.
- 7.8 I tilbygningsperioden og ved senere reparation og nødvendig vedligeholdelse, skal nabo uden bekostning, men med behørigt varsel, tåle de gener, tilbygningen må medføre, f.eks. rydning af hæk i den fornødne udstrækning, opsætning af stillads, opbæring af byggematerialer m.v. Bygherren må til

gengæld indskrænke generne mest muligt og har pligt til at gennemføre en tilbundsgående oprydning og retablering.

- 7.9 Ved en eventuel tilbygning må naboejeren tolerere tagudhæng, dog max. af størrelse som ved hovedhus henholdsvis udhus.
- 8.1 Tagene skal være symmetriske sadeltage dækket med betontagsten, som eksisterende.
- 8.2 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 30°.
- 8.3 Gavl- og facademure skal i overvejende grad opføres i mursten.
- 8.4 I hvert enderækkehus må isættes et vindue i gavlen.
- 8.5 Udestue/overdækket terrasse som nævnt i 7.7 skal være udført i træ med glasparti mod have og tag af farveløse, gennemskinnelige plader. Farve på træværk skal være pinje, udhæng dog dodenkop, som hovedhusets udhæng.
- 8.6 Skiltning og reklamering, jfr. 3.3, må kun finde sted i mindre omfang og med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1 De med priksignatur på kortbilaget viste arealer udformes i princippet tilsået med græs og tilplantet med træer og buske som vist.
- De på planen viste fritstående træer og den eksisterende beplantning i sydskellet må ikke fjernes eller reguleres uden byrådets tilladelse.
- 9.2 Parkeringspladser skal være anlagt som vist på kortbilaget, i græsarmeringssten.
- 9.3 Ubebyggede arealer hørende til de enkelte boliger må kun anvendes til have.
- 9.4 Hegn mod fællesarealer etableres af udstykkere i form af levende hegn eller hække, hvis højde ikke må overstige 1,4 m. Hegn iøvrigt må etableres i overensstemmelse med hegnslovens regler.
- 9.5 Belysning af opholds- og færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere anvisninger.
- 9.6 Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- § 10 FORUDSÆTNINGER
FOR IBRUGTAGEN
AF NY BEBYGGELSE
- Ud over byggelovens bestemmelser stilles der ikke særlige krav.

- § 11 GRUNDEJERFORENING 11.1 I henhold til oprindelig lokalplan nr. 0113-1A er oprettet en grundejerforening med medlemspligt for samtlige parcelejere inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal til enhver tid godkendes af byrådet.
- 11.3 Enhver grundejer er forpligtet til selv eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen at modtage valg til bestyrelsen i 1 periode.
- 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 foreningen nødvendige vedtægter med udgangspunkt i denne af byrådet udarbejdede standardvedtægt. Foreningens vedtægt skal godkendes af byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal ligeledes godkendes af byrådet.
- 11.6 Grundejerforeningen overtager vedligeholdelsen af områdets parkeringspladser, stier, legepladser og fællesarealer med tilhørende beplantninger samt vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, som ikke må overtages af det offentlige jfr. dog § 5.6.
- 11.7 Samtlige parcelejere, der tilsluttes eksisterende fællesantenneanlæg, er pligtige til at være medlem af anlæggets antenneforening.
- § 12 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN Den under den 13. april 1978 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 0113-2A ophæves for det i § 2 nævnte område.
- § 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 en 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 byråd.
- § 15 DISPENSATIONER FOR OG ÆNDRINGER I LOKALPLAN Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved bliver ændret.

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

Således vedtaget af Kolding byråd i mødet den 10. september 1984 (SAG NR.: 84.62.08).

KOLDING BYRÅD, den 17/9 1984

Bent Rasmussen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtoges foranstående lokalplan endeligt. (SAG NR.: 85.69.15).

KOLDING BYRÅD, den 16. januar 1985
p. b. v.

Bent Rasmussen

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR KOLDING CIVILRET
30. JAN. 1985

LYST
AKT: R-91

Tillige aflyst lokalplan lyst 28/6 1978.

S. Raal

