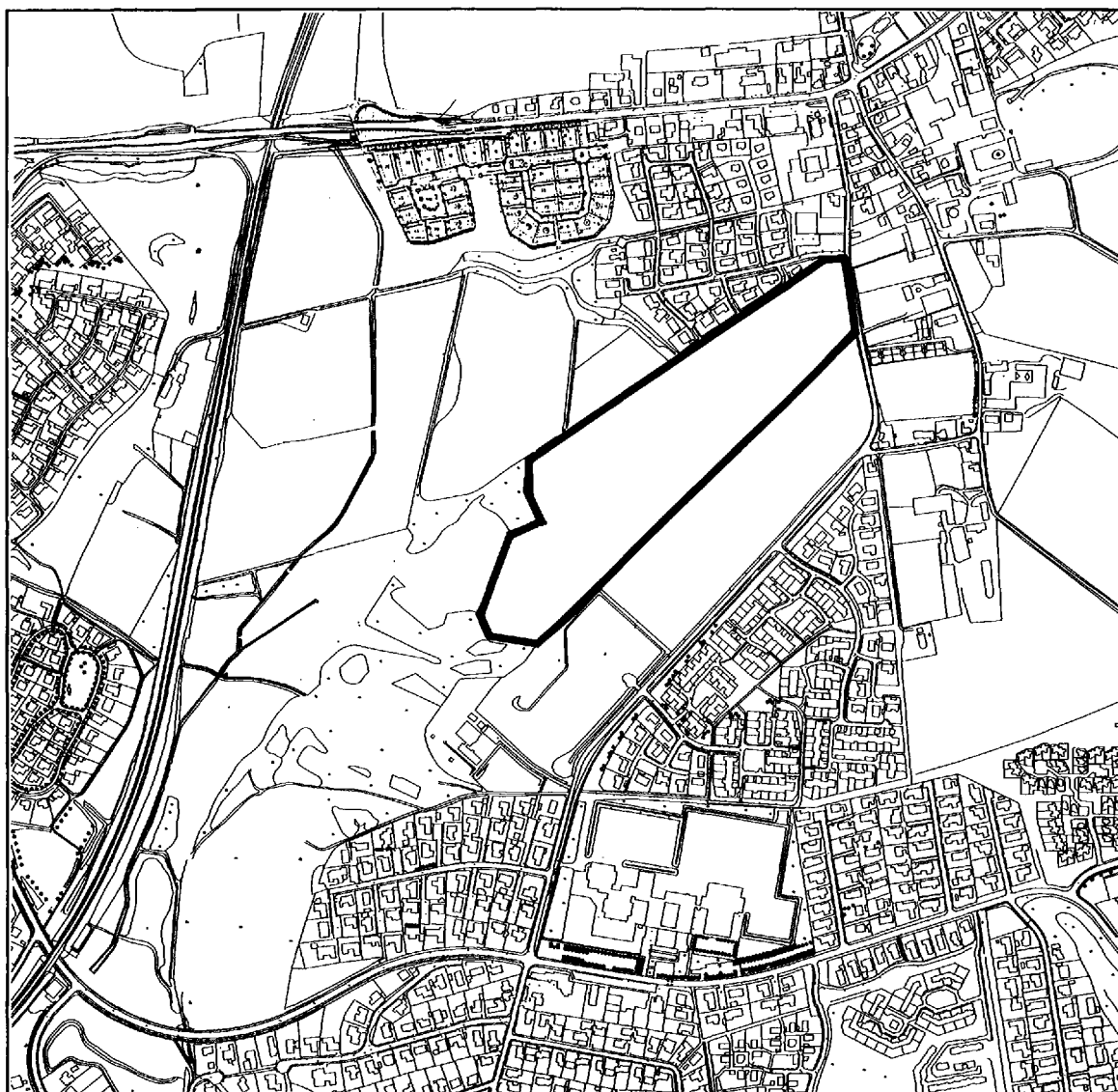




Kolding
Kommune

Lokalplan nr. 0531 - 15

0531-15



Lavendelvej/Kamillevej

- et boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse

26. juni 1998

Indhold

Lokalplanområdet 1

Område 1

Baggrund og formål 1

Eksisterende forhold 1

Lokalplanens indhold 2

Boligforhold 2

Trafik 2

Bebyggelsens fremtræden 2

Forhold til anden planlægning 2

Regionplan 2

Kommuneplan 2

Miljøforhold 2

Kystnærhed 2

Spildevandsplan 2

Varmeplan 2

Naturbeskyttelsesloven 2

Vandforsyningsplan 2

Bestemmelser 3

§ 1 Formål 3

§ 2 Område 3

§ 3 Områdets anvendelse 3

§ 4 Udstykninger 4

§ 5 Veje og stier 4

§ 6 Ledningsanlæg 5

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 6

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 11

§ 9 Ubebyggede arealer 11

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 13

§11 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 13

§12 Grundejerforening 13

§13 Påtaleret 13

Vedtagelsespåtegning 13

Retsvirkninger 16

Kortbilag 1 4

Kortbilag 2a 8

Kortbilag 2b 10

Kortbilag 3 14

Redegørelse

Område

Lokalplanens område er et bolig-område. Lokalplanområdet udgør ca. 10 ha og er beliggende i Nr. Bjert's vestlige udkant i området mellem Bygmarken, Skolebakken og Kobbelskoven. Området anvendes i dag til landbrugsformål.

Baggrund og formål

Lokalplanens formål er at muliggøre udstykning af et ca. 10 ha stort areal i 58 parcelhusgrunde samt storparcel med mulighed for bebyggelse af ca. 42 tæt-lave eller rækkehusboliger, og at udlægge areal til vejformål, stier, legepladser, beplantningsbælter og miljøstationer. Lokalplanen udlægger et areal i Nr. Bjert for en fremtidig udnyttelse til åben-lav parcelhusbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse. Ved planens udformning skal der tages hensyn til områdets landskabelige karakter.

Det enkelte hus og vejanlægget skal indpasses i det delvis skrånende terræn, således at bebyggelsen som helhed virker harmonisk sammen med omgivelserne.

Det er endvidere vigtigt, at der efterhånden skabes en afrunding af Nr. Bjert's vestlige udkant.

Adgangen til området skal sikres ved en ny vejforbindelse til Skolebakken.



Mål ca. 1:20 000

Lokalplanområdets placering i forhold til Strandhuse - Nr. Bjert

Eksisterende forhold

Området er et typisk østjysk kulturlandskab, som i dag anvendes landbrugsmæssigt. Terrænet består af en mod vest jævnt faldende moræneflade. Højdeforskellen er fra kote ca. 44.00 til kote 7.00.

Området skråner mod vest ned mod dalbunden, Apotekerengens tunneldal, der forløber som en udløber af Elbodalen fra Eltangområdet og munder ud i Kolding Fjord.

Terrænvariationen og den beplantede smeltevandsdal vest for området samt skoven mod syd og dalbunden er af stor landskabelig skønhed.



Området set fra Skolebakken (standpunkt 2)

Lokalplanens indhold

Boligforhold

Lokalplanen rummer mulighed for at indrette et haveboligområde med både åben-lav byggeri og tæt-lav boliger efter en samlet plan.

Trafik

Lokalplanen udlægger areal til den fremtidige vejtilslutning til Skolebakken. Endvidere udlægges areal til interne veje og stier til betjening af det nye boligområde. Boligområdet forbindes mod sydøst med cykel- og gangsti til eksisterende stisystem mod skole og dag-institutioner i Strandhuse. Endvidere etableres der stier mellem bebyggelsens afgrænsning mod sydøst langs det eksisterende levende hegn med forbindelse til stier i skoven mod sydvest. Det samlede vej- og stianlæg anlægges på én gang i forbindelse med byggemodningen.

Bebyggelsens fremtræden

Ny bebyggelse skal fremtræde med mur af tegl eller træ, og tag af traditionel brændt tegl, skifer eller pap med listedækning. Ny bebyggelse kan opføres i 1, 1 1/2 og 2 etager efter nærmere angivelser.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet er i Regionplan 1998-2009 udlagt som byvækstintresseområde.

Kommuneplan

Kommuneplanen 1998-2009 udlægger lokalplanområdet til haveboligområde.

Miljøforhold

Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Grønne områder

Op til boligområdet forbliver naturområder præget af skrænter og skovbeplantning. Området er endvidere præget af levende hegn, som bevares.

Kystnærhed

Lokalplanområdets bebyggelse er lav, som den omkringliggende i bydelen. Kystlandskabets karakter skønnes derfor upåvirket. Den planlægningsmæssige baggrund er dels, at nybyggeriet vil styrke bydannelsen og dels, at udstykningen er nødvendig for et alsidigt udbud af byggegrunde i kommunen.

Spildevandsplan

Der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, da området ikke er omfattet af gældende plan.

Afledning af overfladevand skal ske som nedsivning ved perkulation via faskiner og med aflastning via trug, grøfter samt naturskabte slugter med naturlig infiltration i de grønne områder mod dalbundens afvandskanaler.

Varmeplan

Området er ikke omfattet af varmeplan, hvorfor der skal udarbejdes tillæg til varmeplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Området grænser mod vest op til et eng- og overdrevsområde, registreret af Vejle Amt, som hørende under §3 i naturbeskyttelsesloven, samt til fredsskov, omfattet af §4 i skovloven.

Vandforsyningsplan

Området betjenes af Strandhuse-Nr.Bjert vandværk.

Planperspektiv

Den åbne, grønne by Kolding Kommune har gennem sin medvirken i bycirkelsamarbejdet Trekantområde Danmark tiltrådt et fælles planperspektiv. Perspektivet pålægger deltagerne at sikre en kvalitativ udvikling af såvel boligområder som de fælles grønne træk i landskabet.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i §2:



Udsigt fra område 1 (standpunkt 3)

§1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at tilføre Nr. Bjerts vestlige del et areal til boligformål,
- at muliggøre opførelse af åben lav og tæt lav boligbebyggelse, tilpasset terrænet,
- at området udformes således, at der ved placering af bebyggelse og udformning af friarealer opnås sikre trafikforhold og gode opholdsmuligheder udendørs.

§2 Område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses mod nordøst af Skolebakken, mod sydøst af det åbne land, mod sydvest af skoven, mod vest af det åbne land og mod nordvest dels af det åbne land og dels eksisterende parcelhusbebyggelsen Bygmarken. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 19aa, Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2 (åben lav og tæt lav) som vist på kortbilag 1, for at opnå en hensigtsmæssig fordeling af anvendelsen og bebyggelsen.

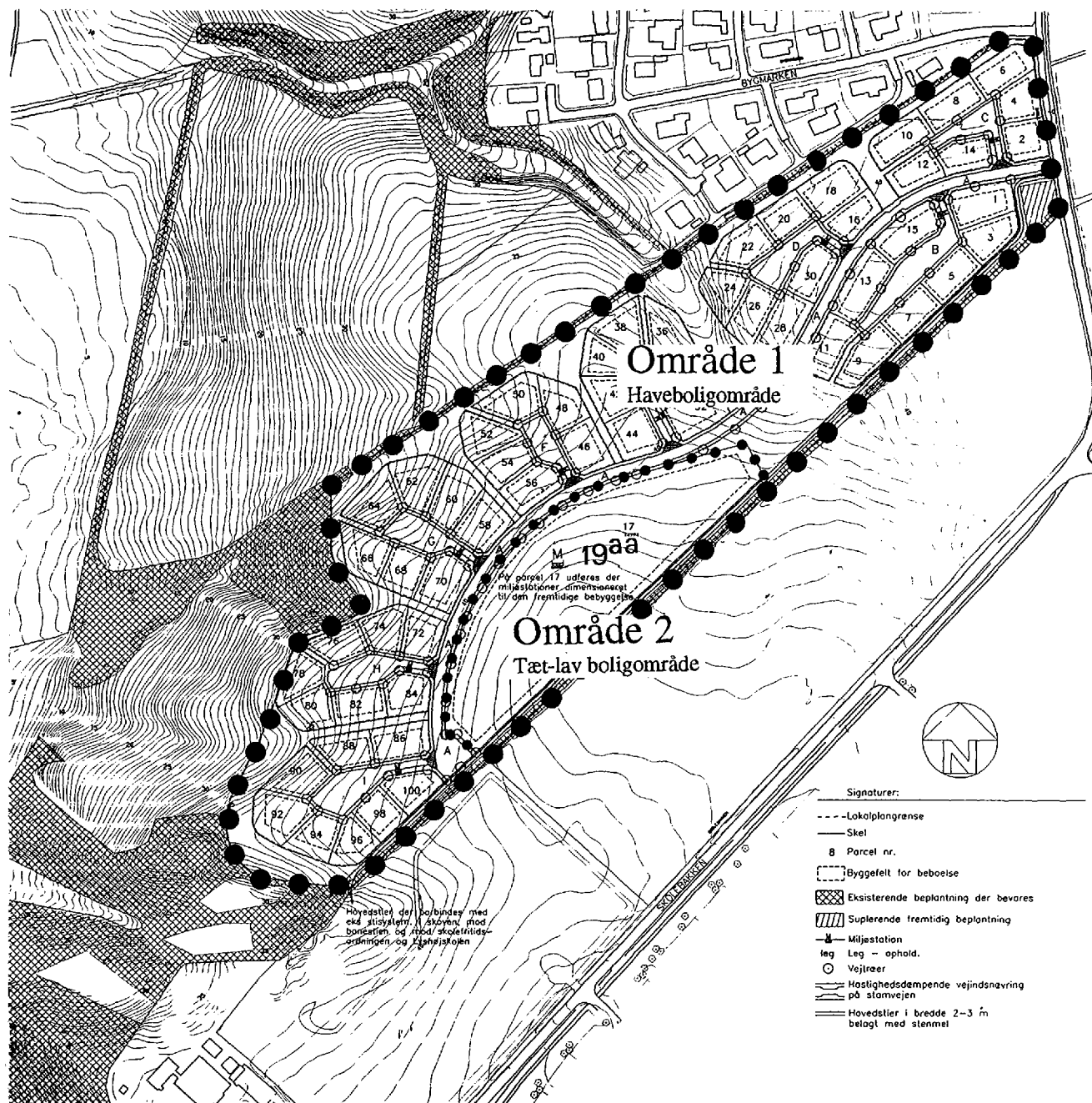
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den under stk. 1 nævnte ejendom, del af matr. nr. 19aa, Nr. Bjert By, Nr. Bjert, fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål. Området må kun bebygges med åben-lav boligbebyggelse i område 1, og tæt-lav boligbebyggelse i område 2. De to delområder skal udgøre en sammenhængende helhed med det tilgrænsende, eksisterende boligområder.

- 3.2 I område 1, udstykket til individuel boligbebyggelse, må kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel.

- 3.3 I område 2, storparcel, udstykket til sammenhængende tæt-lav boligbebyggelse, må opføres max. ca. 42 boliger efter en samlet plan, eventuelt opdelt i flere afsnit.



Kortbilag 1, mål ca. 1:4000 Områdegrænse og grænse for delområder

§4 Udstykninger

- 4.1 I område 1 og 2 gælder:
Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2a og 2b viste udstykningsplan.
- 4.2 I område 1 må grunde ikke udstykkes med mindre størrelse end 600 m².

4.3 I område 2 skal udstykning og bebyggelse ske efter en samlet plan.

4.4 Ved udstykning af parceller skal skel mod fællesareal, som vist på kortbilag 2a og 2b, dannes af afrundede hjørner og retliniede delstrækninger.

§5 Veje og stier

Ved godkendelse af trafikanlæg kan det blive krævet, at trafikanlæggenes enkelte elementer, bestående af kantlinier, master, standere, parkeringsanlæg m.v., skal opmåles og registreres. Registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

5.1 Veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje til betjening af det samlede lokalplanområde. Vej A udlægges i bredde 10 m. Vejene B, C, D, E, F, G, H og I ud-



Udsigt fra den sydlige del af område 1 mod vest (standpunkt 7)

lægges ved udmunding til stamvej i bredde 9 m og med skiftende bredder tilpasset udformningen i de enkelte boligkommer. Vejene udlægges i øvrigt som vist på kortbilagene, og befæstet ved stikvejene i min. bredde 5 m og stamvejen i bredde 6 m og anlægges - til gavn for både børn og voksne beboere - til lav kørehastighed.

- 5.2 Indkørsel til den enkelte grund skal udføres af grundejer (fra kørebane til skel) i forbindelse med bebyggelse af den enkelte grund.
- 5.3 Stier, som vist på kortbilag 2 a og b, udlægges i 5 m bredde - som dobbeltrettede private fællestier til kombineret gang- og cykeltrafik. Stien langs østsiden af stamvejen anlægges som fortov med fast belægning og hovedstien markeret på kortbilag 2a langs det levende hegn anlægges med stenmel. På stamvejens vestside og langs boligveje udlægges græsrbatter.
- 5.4 I område 1 udlægges parkeringsarealer svarende til 2 biler pr. bolig på egen parcel.
- 5.5 I område 2 udlægges parkeringsarealer svarende til Kolding Kommunes "Regulativ

for Parkeringsfond, bilag A". Parkering udlægges i øvrigt som fællesanlæg som vist på kortbilag 3 for at undgå konflikt mellem motortrafik og udendørs ophold og leg.

- 5.6 Til området etableres der vejadgang mod nordøst til eksisterende kommunevej Skolebakken.
- 5.7 Hovedsti gennem området langs hegn fra Skolebakken tilsluttes eksisterende stisystem med forbindelse til banesti, skole eller fritidsordning.

§6 Ledningsanlæg

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres. Registrering omfattende tracépunkter og bygværker skal ske i landskoordinatsystemet. Anlæg, hvis ledninger eller byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning.

- 6.1 El-ledninger til forsyning skal fremføres som jordkabler for derved at undgå skæmmende luftledninger.
- 6.2 Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som lav vej- og parkbelysning. Armatur skal afskærmes mod landskabet. Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer, men kun til lokalplanområdets forsyning, så man herved undgår at påføre andre en eventuel gene.
- 6.3 For nyetablerede eller eksisterende fællesantenneanlæg skal der etableres ledninger som jordkabler til den enkelte bolig for at kunne modvirke opsætning af generende og tilfældigt placerede antenner i stort tal. På de enkelte parceler må derfor ikke etableres synlige sender- eller modtageantenner.

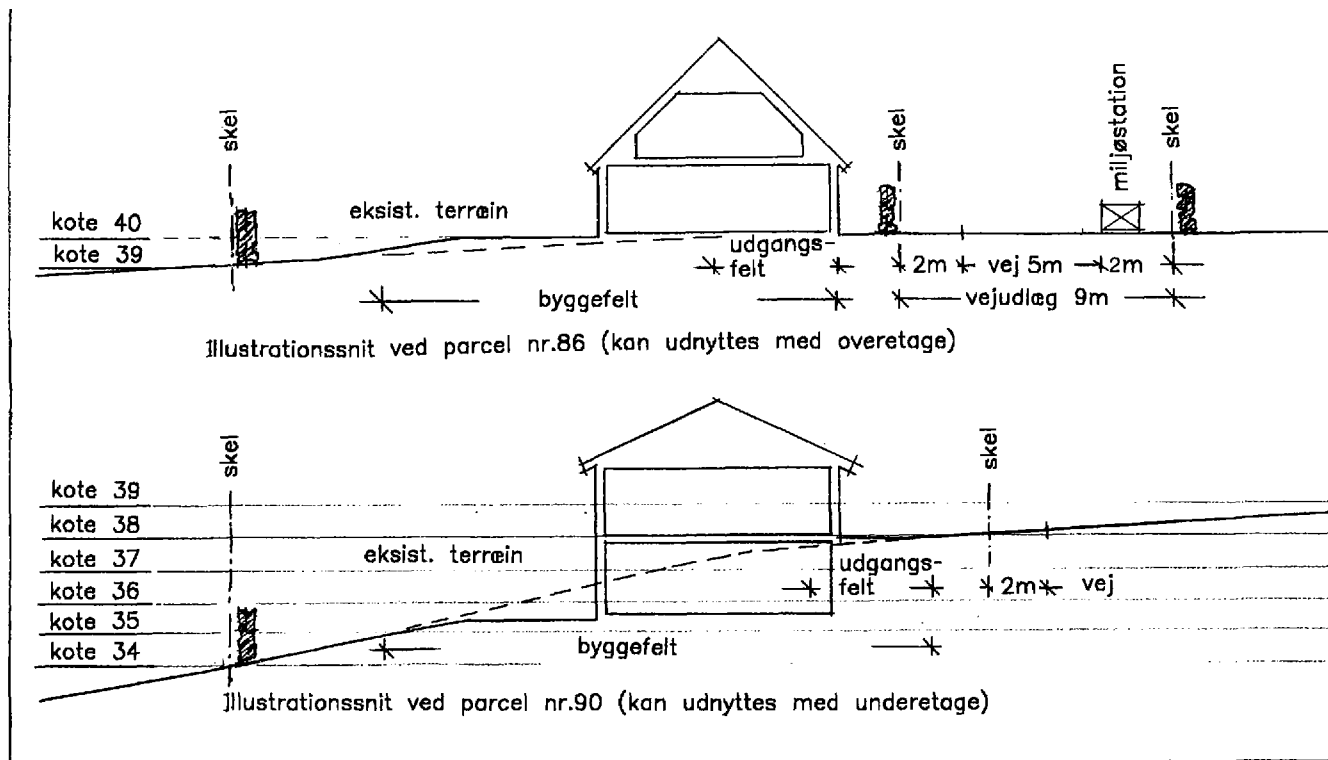


Illustration 1. Mål ca. 1:250, snit i boligkølle i område 1

6.4 Ny bebyggelse skal indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg, lav temperatur), der er forberedt for tilslutning til kollektive forsyningsnet, så der kan opnås overensstemmelse med godkendt varmeplan, der udlægger området til betjening med rørført, kollektiv varmemforsyning.

6.5 Bebyggelse skal respektere kommunale og private fælleskloakker. Under overholdelse af normer for fundering af byggeri skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte lednings midtlinie for at sikre ledningen mod overlast og for at muliggøre udgravning for reparation.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

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

7.1 Område 1

7.1.1 Bebyggelsen skal opføres som vist på den retningsgivende illustrationsplan

7.1.2 Der fastlægges på hver parcel et byggefelt som på kortbilag 2a og 2b er afgrænset med en kraftig punkteret linie. Desuden er der markeret et udgangsfelt. Al bebyggelse til beboelse skal placeres indenfor byggefeltet og en facade eller gavl skal være placeret indenfor den udgangslinie, der findes på hver parcel, og så for at opnå god sammenhæng med ledningsanlæg, der skal tilsluttes det enkelte hus.

7.1.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25 og bygningshøjden må ikke overstige 1 etage. De på kortbilag 2a og 2b med signatur markerede parceller må dog bebygges i 1 1/2 etage og 8,5 m. Eventuel kælderetage kan tillades udført med frilagt facade mod lavest liggende del af byggefeltets terræn, f.eks. som vist på illustration 1.



Levende hegn danner grænse mod naboområdet Bygmarken (standpunkt 5)

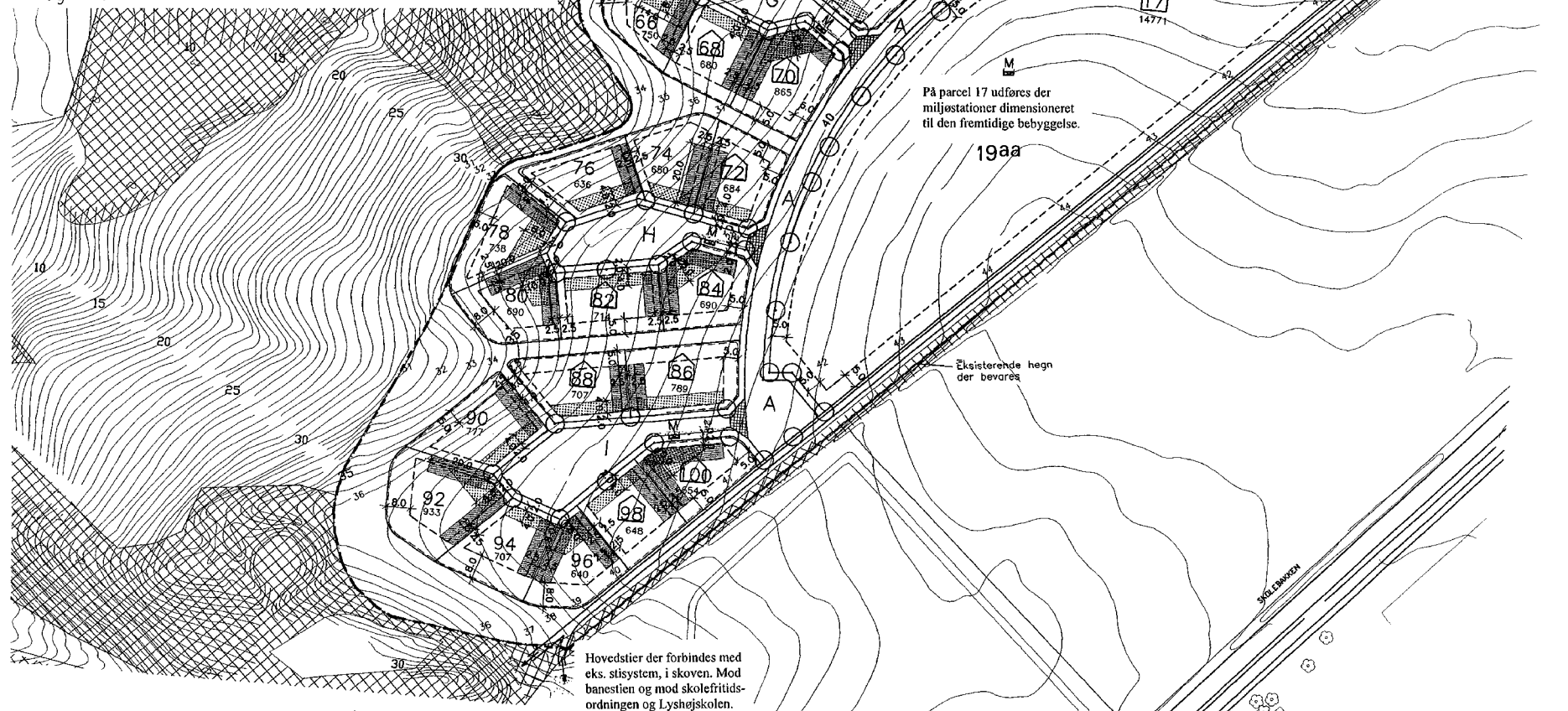


Område 1 mod Koppelskoven set fra nord-øst (standpunkt 6)

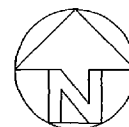


Signaturer:

- Lokalplangrænse
 --- Skel hvor der skal plantes levende hegn.
 8 Parcel nr.
 789 Symbol-parcel der tillades udnyttet med overetage
 789 Parcellens areal
 --- Byggefelt for beboelse
 --- Udgangsfelt, gavl eller facade af beboelse skal være placeret i dette område
 --- Byggefelt for garager m.v.
 --- Hvor der er to felter må kun det ene benyttes.
 --- Udørsel fra parcellen placeres ud for det anvendte byggefelt.
 --- Kun mål der afviger fra de på signaturfortegnelsen anførte mål er påført bilaget.
 M Miljestation
 leg Leg - ophold.
- Vejtræer
 --- Overkørsel til indkørsel til boligvej, belagt med betonsten
 --- Hastighedsdæmpende vejindsnævring på storvejen
 --- Hovedstier i bredde 2-3 m belagt med stenmel

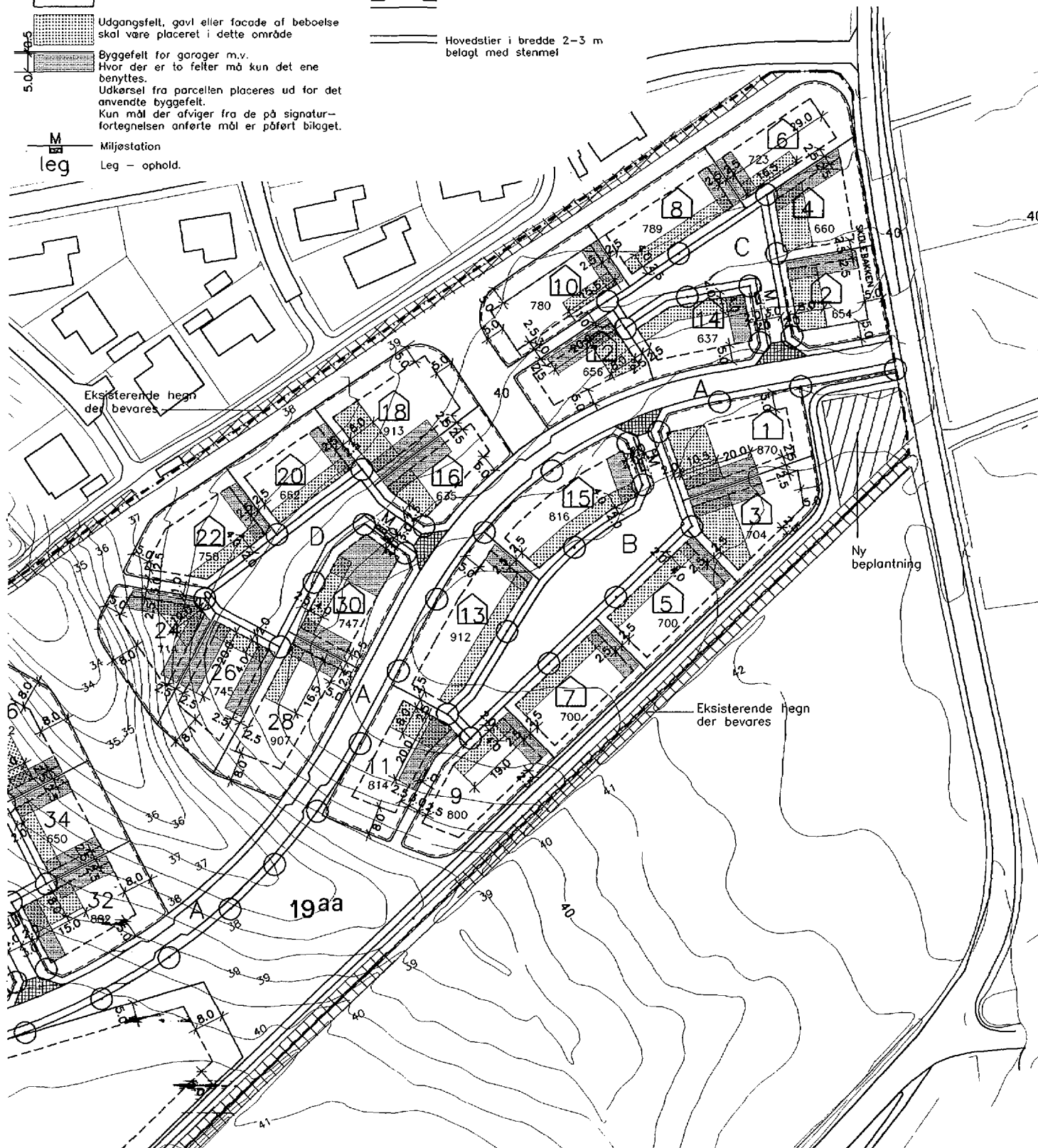


Signaturer:



- Lokalplangrænse
- Skel hvor der skal plantes levende hegn.
- Parcel nr.
Symbol=parcel der tillades udnyttet med overetage
- Parcellens areal
- Byggefelt for beboelse
- Udgangsfelt, gavl eller facade af beboelse skal være placeret i dette område
- Byggefelt for garager m.v.
Hvor der er to felter må kun det ene benyttes.
Udkørsel fra parcellen placeres ud for det anvendte byggefelt.
Kun mål der afviger fra de på signaturfortegnelsen anførte mål er påført bilaget.
- Miljøstation
- Leg - ophold.

- Vejtræer
- Overkørsel til indkørsel til boligvej, belagt med betonsten
- Hastighedsdæmpende vejindsnævring på stamvejen
- Hovedstier i bredde 2-3 m belagt med stenmel



Kortbilag 2b, mål 1:1500. Udstykningsplan parcel 1-30 ekskl. parcel 17.

7.1.4 Som et hensigtsmæssigt, samlet sæt af regler for størrelse og form, så bygningerne i området kan udgøre en helhed, i harmoni med det omliggende landskab og den eksisterende bebyggelse, gælder, at:

- tage skal være sadeltage
- sammenskæringer mellem ydervæg og tagflade må højst være 3,00 m over stuegulv/oprindeligt terræn, dog ved frilagt kælderetage mod lavest liggende del af byggefeltet kan en højde på 6 m ved den eventuel frilagte facade tillades,
- tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 50 grader,
- garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som kan have fladt tag, skal placeres som angivet på kortbilag 2a, 2b og 3, idet hver garage skal placeres indenfor byggefeltet på indtil 5 m x indtil 25 m.

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

7.1.6 I forbindelse med byggemodningsprojektet skal der fremsendes koteplan med fastlæggelse af stuegulvskoter for de enkelte parceller.

7.2 Område 2

7.2.1 Bebyggelse må kun opføres efter et af byrådet godkendt, samlet projekt med ca. 42 boliger, tæt-lav, i princippet som vist på kortbilag 2a.

Dog kan bebyggelsen underdeles i mindre afsnit - etaper, ligeledes efter en samlet plan.

7.2.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området under et og bygningshøjden må ikke overstige 1 1/2 etager/ 8,5 m.

7.2.3 Sammenskæringer mellem ydervæg og tagflade må højst være 6 m over stuegulv/oprindeligt terræn. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 50 grader.

7.3 Anlæg til opsamling og opbevaring af genbrugsmateriale skal være en del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen for at sikre mulighed for hensigtsmæssig kildesortering og indsamling. Placering er vist på kortbilag 2a og 2b.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Inden for område 1 og 2 skal tage og facader fremstå i ensartet materialevalg og harmonisk farvesammensætning og derved udgøre en helhed, der kan harmonere med omgivelserne.

8.2 Til udvendige bygningssider skal anvendes tegl eller træ og tage skal være af traditionel brændt uglaseret tegl, skifer eller pap-listetækning for at kunne opnå naturpræg i det ydre og kunne sikre bebyggelsen lang levetid ved traditionel vedligeholdelse. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades.

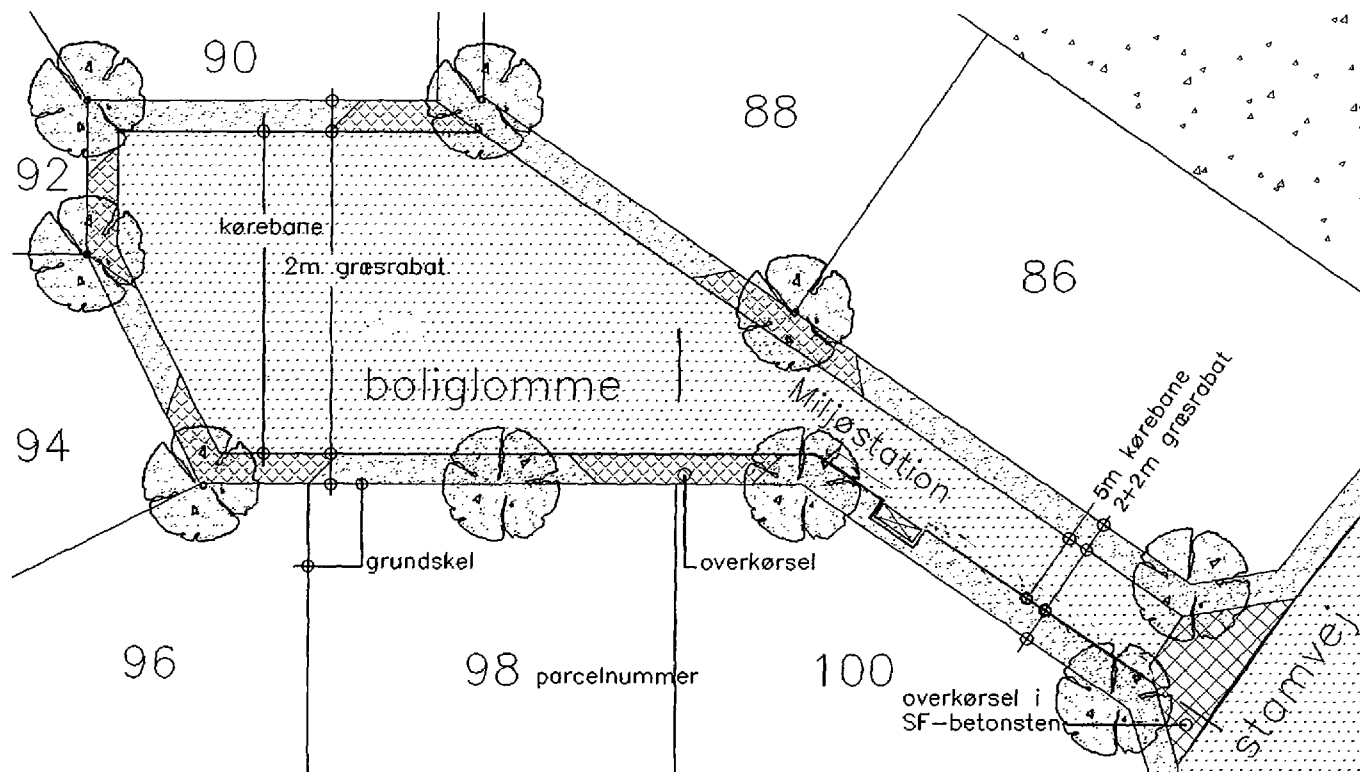
8.3 På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer normalt kun anvendes til tagvinduesflader og solfangere, så eventuelt gene for omgivelserne derved begrænses.

8.4 Garager, carporte og udhuse kan udføres i tegl og/eller træ, men skal i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Drivhuse kan opstilles.

8.5 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder, og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Terrænregulering på de enkelte parceller må kun udføres, så hensyntagen til bestående terræn kan gå forud. Eksisterende terræn udenfor byggefelter skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1,5 m fra skel. Ved anlæg af indkørsler og veje tillades en regulering. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet. Skråningsanlæg mod naturarealer og naboskel må højst være 1:3 (1 m stigning for hver 3 m vandret længde), alt sammen for at opnå god tilpasning til eksisterende terræn. Ved byggeansøgninger skal der fremsendes plan i målforhold mindst 1:100 visende eksisterende og fremtidige terrænforhold på hele parcellen angivet med koter og højdekurver med max. 50 cm spring.



Mål ca. 1:500 Udsnit i boligglomme i område 1

- 9.2 Til beplantning mod vej, hegn mod åbent land, på vejareal og i åbent land skal der anvendes hjemmehørende, egns-karakteristiske arter af buske og træer for at understøtte eksisterende naturpræg.
- 9.3 Eksisterende beplantning og beplantningsforhold - herunder træer og urtevekst, der er markeret på kortbilag 2a og 2b - skal bevares urørt på sit jordsmon og skal beskyttes ved indhegning ført i kronens drypkant, indtil byggemodning og byggeriet er afsluttet. Det giver mulighed for ubrudt vedligeholdelse ved sædvanlig pleje og fornyelse.
- 9.4 Hække, hegn, plantninger og vejtræer skal plantes af udstykkeren. Hæk mod vej og sti skal plantes mindst 30 cm bag skel og sikres en god begyndelse og et harmonisk, ensartet præg. Indenfor den enkelte boligklynge skal hæk mod vej og sti bestå af samme planteart eller sammensætning af plantearter og vedligeholdes ensartet. Anvendes klippet hæk påhviler det den enkelte grundejer/boligtager at udføres klippingen på begge sider af hækken mod vej, sti og fællesareal. Ved facader kan opsættes espalier og læhegn med bevoksning for at kunne opnå læ og variation ved bebyggelsens facader. Mod åbent land, veje og stier er et eksisterende, levende hegn med flere forskellige planter. Hegnet er vist på kortbilag 2a og 2b. Dette hegn suppleres af ny beplantning mod nordøst. Beplantning udføres af udstykker og efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.
- 9.5 Vejtræer placeres som vist på kortbilag 2a og 2b.
- 9.6 Mellem de enkelte parceller må der kun plantes levende hegn.

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug inden for området, skal der være etableret, eller der skal være skabt sikkerhed for, at etablering af fællesanlæg sker gennem stillelse af anfordringsgaranti. Fællesanlægget skal etableres i fuldt omfang. Den endelige færdiggørelse kan dog ske i en senere etape. Fællesanlæg omfatter:

- areal til fælles opholds- og legearealer,
- fællesantenneanlæg eller tilslutning til fællesantenneanlæg,
- veje, vejtilslutninger og stianlæg (og tilknyttede installationer) i området,
- anlæg til opbevaring for genanvendeligt materiale.

10.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der også være etableret de i § 9.4 og 9.5 nævnte beplantningsarbejder eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i højst 2 etaper med 50% i hver.

10.3 Sikkerhedsstillelse sker gennem stillelse af anfordringsgaranti forinden byggetilladelser gives.

§11 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der er gjort arkæologiske fund i den nordlige og sydlige del af området.

Arkæologiske fund kan medføre krav om øjeblikkelig standsning af et bygge- og anlægsarbejde, jævnfør Museumslovens § 26. Der skal i øvrigt ske anmeldelse til Museet på Koldinghus inden igangsætning af byggemodning, med henblik på museets eventuelle rekonstruktion af området.

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebygget og ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter.

12.3 Enhver grundejer er forpligtet til selv, eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen, at modtage valg af arbejdsgruppen og/eller bestyrelsen. Ved det forberedende møde kan udstykkeren, eller kommunen, om nødvendigt selv udpege medlemmerne til arbejdsgruppen.

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

12.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §5.2, 5.3 og § 9 nævnte fællesarealer, private fællesveje og -stier og naturområde og sørge for renholdelse og vintervedligeholdelse i henhold til gældende regulativ. Grundejerforeningen skal også drive et eventuelt fællesantenneanlæg, der alene er etableret for området. Grundejerforeningen skal i øvrigt

udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. 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.

12.6 Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på de fællesanlæg, der er nævnt i § 5 og jf. § 9. Tilskødning skal ske når grundejerforening er dannet.

12.7 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§13 Påtaleret

Kolding Byråd har påtaleret om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING
Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.
(SAG NR.: 98.11.12)
KOLDING BYRÅD,
den 25. maj 1998
Per B Andersen

Lokalplan nr. 0531-15 begæres
tinglyst på matr. nr. 19aa, Nr. Bjert
By, Nr. Bjert
Kolding, den 18.6.1998
Jens Saxtorff
landinspektør

Lyst:
19.06.1998 under nr. 518933
Retten i Kolding den 22.06.1998
Jutta Nielsen



Retsvirkninger

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

Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, 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, eksempel som:

- 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 indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, 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 kommunalbestyrelsen, 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra (dato for forslagets offentliggørelse.) og indtil, den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil (dato, et år efter offentliggørelse.)

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

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

Kommunalbestyrelsen 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.

En lokalplan kan udlægge et område til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter planlovens §32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.