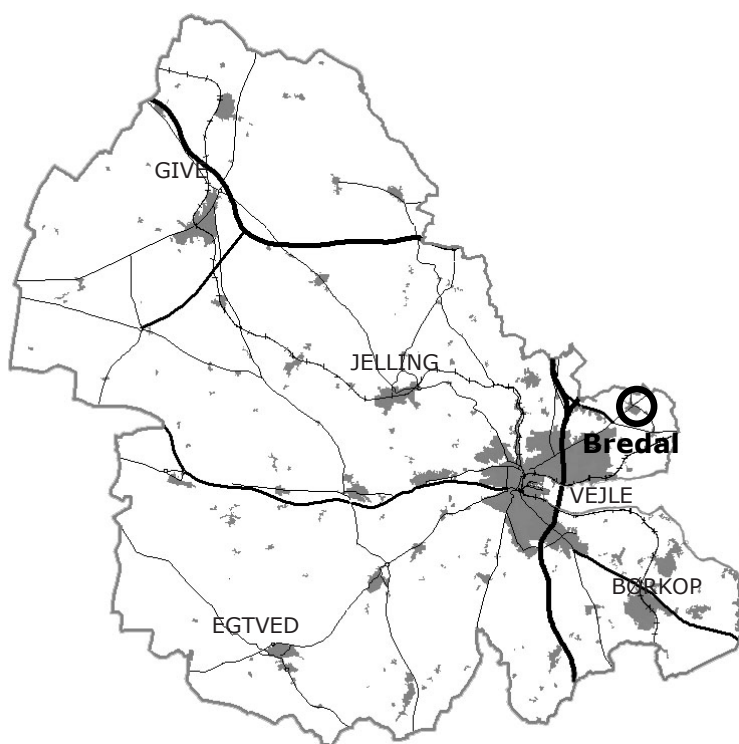


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1359

Boligområde ved Engumvej, Bredal

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

25.06.2025
30.06.2025
25.08.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 Bonuslokalplan

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

- 6 Anvendelse
- 6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende
- 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 8 Ubebyggede arealer

9 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

- 9 Natura 2000-område og bilag IV-arter
- 9 Museumsloven
- 10 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
- 10 Kommuneplan 2025-2037
- 11 Lokalplan
- 12 Servitutter
- 12 Arkitekturpolitik
- 12 Bæredygtighed og klima
- 14 Oversvømmelse og erosion
- 14 Forsyning
- 15 Miljøforhold

16 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

18 BESTEMMELSER

- 18 § 1 Formål
- 18 § 2 Område og zonestatus
- 19 § 3 Anvendelse
- 19 § 4 Udstykning
- 20 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 22 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 23 § 7 Bebyggelsens udseende
- 26 § 8 Ubebyggede arealer
- 29 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 30 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
- 30 § 11 Grundejerforening
- 31 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

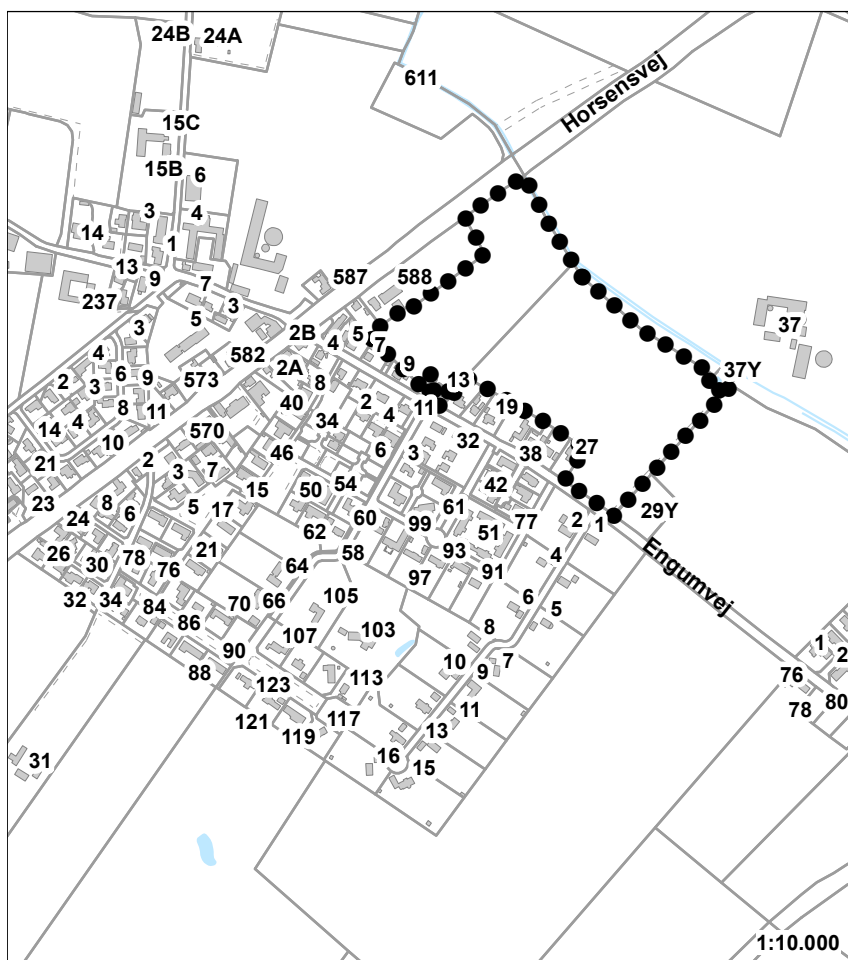
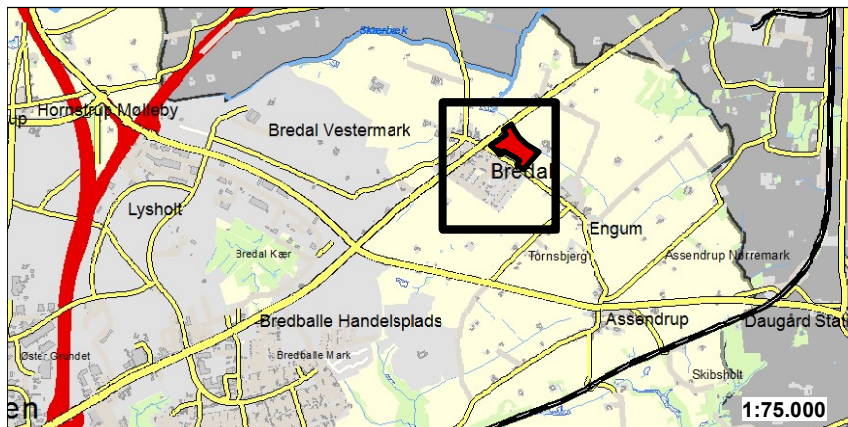
KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold
- 4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Luplau Poulsen Arkitekter og methp

LOKALPLAN NR. 1359

Boligområde ved Engumvej, Bredal



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Forord

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat bygherre har anmodet om lokalplanen for boliger nord for Engumvej i Bredal. Der er ønske om at opføre 48 rækkehuse (tæt-lav boliger) og 17 parcelhuse (åben-lav boliger).

Dertil er der ønske om at skabe et grønt fælles friareal for alle byens borgere nord for boligerne og frem til Engum Bæk.

Bonuslokalplan

Den del af lokalplanen, som udlægges til grønt fælles friareal for alle byens borgere, forbliver i landzone.

Lokalplanen er en bonuslokalplan, der erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og etablering af vandhåndtering. Byggeri af f.eks. legeplads, bålhytte mv. kræver landzonetilladelse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 8,8 ha og beliggende i den nordligste del af Bredal, øst for Horsensvej og nord for Engumvej.

Landskabet er let skrånende fra Engumvej ned mod Engum Bæk, hvor terrænet falder ca. 1,5 meter.

I dag henligger området som landbrugsjord, der deles i to af et levende hegn.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1: Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd. Foto Vurderingsstyrelsen

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger ca. halvdelen af området til boligområde med en blanding af åben-lav og tæt-lav boliger. Den anden halvdel udlægges til rekreativt areal, som indrettes som offentlig tilgængeligt fælles opholdsareal.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

På nordsiden af de eksisterende boliger på Engumvej udlægges en grøn kile på ca. 10 meter, som skaber afstand til de nye åben-lav boliger.

Åben-lav boligerne placeres i den sydligste del af lokalplanområdet og udlægges med en grundstørrelse på 700-800 m², dog med undtagelse af en enkelt grund med direkte vejadgang fra Engumvej. Denne grund bliver ca. 1.300 m², hvilket matcher de øvrige grundstørrelser langs Engumvej. Åben-lav boligerne kan udføres i 1- 2 etager med røde eller sorte tage eller som tage med levende beplantning.

I den midterste del af lokalplanområdet placeres rækkehuse i tre mindre gårdhavefællesskaber, hvis ydre grænse defineres af enten lave hække eller mure. Hver gårdhavefællesskab består af 15-18 boliger fordelt i 4-5 bygninger. Rækkehusene har private udearealer umiddelbart foran og bag ved boligen. Foran boligen er der forbindelse til gårdhavefællesskabet. Bagved åbner boligernes private baghaver sig op til de grønne kiler, som adskiller de tre gårdhavefællesskaber, eller baghaverne ligger i direkte forbindelse med et stort fælles friareal nordøst for bebyggelsen.

Tæt-lav boligerne opføres som rækkehuse i én etage. Der er ønske om at skabe variation i bebyggelsens udtryk ved at variere boligstørrelser og det arkitektoniske udtryk. Der er ønske om variation i materialer og bygningsdetaljer. Facaderne på tæt-lav boligerne kan udføres i træ, blødstøgne teglsten eller pudset mur. Facaderne i de enkelte gårdhavefællesskaber skal have forskellige farver f.eks. ved at variere murstenene mellem røde, gule og brune farvenuancer. Murværk skal udføres med relieffer og detaljeringer omkring vinduer og døre. Rækkehusenes gavlfacader indrettes med vinduer, som er



Figur 2: Skitsen viser hvorledes lokalplanområdet består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse omkring en central vejadgang. Dertil viser skitsen trædestier fra Horsensvej, Engumvej og igennem de fælles friarealer. Brich

med til at variere boligerne, give boligerne mere udsigt og lys samt give området et åbent udtryk. Tagene udformes som saddeltage eller med ensidig taghældning uden udhæng, tage kan også udføres som flade tage uden udhæng. Tagene kan udføres med tagsten eller ståltag i røde, gule eller sorte nuancer eller sort tagpap. Tage kan også udføres med levende beplantning. Tæt-lav boligerne skal udføres med forskydninger og variation i facaderne samt med ophold imellem de sammenbyggede huse. Udformningen skal være med til at skabe arkitektonisk kvalitet, selvom boligerne placeres på små grunde.

Tæt-lav boliger skal have en mindste grundstørrelse på 400 m². Tæt-lav kan dog udlægges med en grundstørrelse ned til 200 m², når der udlægges op til 200 m² pr. tæt-lav bolig i det fælles friareal således der altid er minimum 400 m² pr. tæt-lav bolig.

Hvis udstykningen sker som sokkelgrunde, skal der tinglyses deklarationer, der sikrer vejadgang og diverse forsyningsledninger til den enkelte sokkelgrund, samt til sikring af overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficienter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Boligområdet får vejadgang fra Engumvej øst for Engumvej 27. Ved vejadgangen tilføjes én parcelhusgrund i rækken af boliger på nordsiden af Engumvej, som får vejadgang direkte herfra.

Lokalplanområdet indrettes med tre typer boligveje. Adgangsvejen, der adskiller åben-lav boliger og tæt-lav boliger, udlægges i 10 meters bredde, med vejtræer langs den ene side. Træerne skal have en indbyrdes afstand på 20 - 30 meter. Kørebanebredden er 5,5 meter og vejen indrettes med et fortov nærmest boliggrunde i delområde 1.

Vejstykket frem til de tre gårdhavefællesskaber får et vejudlæg på 8,5 meter med fortov langs den ene side og en vejrabat. Rabatten benyttes som manøvreareal på de steder, hvor der er parkeringsbåse.

De tre gårdhavefællesskaber samt de syv vestligste åben-lav grunde, får det smalleste vejudlæg på 7,5 meter. Her er fortov langs skel, en ensrettet kørebane på 3,5 meter og et manøvreareal samt rabat på den modsatte side af kørebanen.

Hierarkiet i vejene samt vejenes indretning med sving og hævede flader, skal medvirke til at sænke hastigheden i lokalplanområdet.



Figur 3: Foto af rækkehusbebyggelse med facader i blank mur med detaljer i murværket ved vinduer. Tage er sadeltage uden udhæng. Udhuse og hegn ved bolig er udført i sortmalet træ.



Figur 4: Foto af rækkehusbebyggelse med facader i blank mur. Tage er sadeltage uden udhæng. Der ses private friarealer helt inde ved boligen, som ligger ud til de fælles friarealer. Fotos Birch

Dertil kommer stiforbindelser ind i området fra Horsensvej og fra Engumvej mellem Engumvej 11 og 13.

Stierne i det fælles rekreative areal langs Bredal Bæk forberedes til en forbindelse med en natursti langs Bredal Bæk og frem til Egum Stadion.

Ubebyggede arealer

Det eksisterende levende hegn på og langs diget skal bevares. Beplantningen kan plejes ved beskæring. Eventuel ny beplantning skal tilføjes med en afstand på minimum 1 meter til digets fod.

Der skal skabes nyt levende hegn langs lokalplanens grænse mod Horsensvej. Det levende hegn skal på dele af strækningen plantes på og omkring en støjvold, der skal etableres mod autoværkstedet på Horsensvej 588. Støjvolden skal være maksimum 2,5 meter. På den resterende del skal beplantningen fremstå sammenhængende med beplantningen nord for autoværkstedet, således det skjuler biltrafikken på Horsensvej.

Ud over disse to levende hegn skal lokalplanområdets fælles friarealer og fælles rekreative areal præges af buske og træer. Buske og træer skal både placeres enkeltvis men også i grupper eller små lunde bestående af mindst 12- 15 træer og store buske. Ud over buske og træer, skal dele af de grønne arealer etableres som eng, fremfor klippede græsarealer. Beplantning skal placeres efter principperne vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet ønskes beplantet med planter, der bidrager til forøget biodiversitet. Beplantning skal bestå af minimum 10 forskellige arter af de nævnte planter på Bilag A.

Lokalplanområdet har fællesfriarealer tæt ved boligerne. De tre gårdhavefællesskaber er centreret omkring et grønt område. De fleste boliger har direkte adgang til de fælles friarealer fra egen have. De bolignære fælles friarealer kan anvendes til beplantning, vandhåndtering, sociale arrangementer for beboerne, leg, ophold osv.

De fælles bolignære friarealer forbindes bedst muligt til det fælles rekreative areal, langs Engum Bæk, som skal være offentlig tilgængeligt.

Langs boligvejen, der adskiller åben-lav bebyggelsen og tæt-lav bebyggelsen skal der være træer på den ene side af vejen. Træerne skal have en indbyrdes afstand på 20 - 30 meter.

I det fælles rekreative areal langs Engum Bæk kan der etableres vandhåndtering, legepladser og opholdsarealer. Det er også her, der er plads til træer, som kan vokse sig større, end hvad der er hensigtsmæssigt i boligernes haver. Arealet er velegnet til at der etableres natur med høj biodiversitet.

Det fælles rekreative areal nord for bebyggelsen, er beliggende uden for kommuneplanrammen og indgår ikke som en del af det fælles friareal boligerne som minimum skal have.

Bredal har ingen større sammenhængende fælles friarealer og har generel dårlig adgang til naturen. Bredal benytter skolen og stadion i Engum til fritidsaktiviteter. Derfor vil det være til gavn for både Bredal og Engum med et offentligt tilgængeligt fælles friareal.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 78, arealer omkring Ulbæk og skove langs nordsiden af Vejle Fjord beliggende ca. 2,5-3,5 km syd for planområdet.

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Bilag IV-arter, Habitatdirektivet

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Museumsloven

Der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse af dele af lokalplanområdet. På den nordlige del af arealet vurderer museet at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder, og denne del er således frigivet uden at der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse. Hele lokalplanområdet er derfor frigivet efter retningslinjerne i Museumsloven.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, trods forundersøgelse, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Diger

Der ligger et dige igennem lokalplanområdet. Diget kan gennembrydes af een boligvej med en bredde på 7 meter og en åbning til vandhåndtering på 1 meter. Der hvor stien krydser diget, skal stien føres hen over diget med en bakke med lav hældning. Diget er vist på kortbilag 2.

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen.

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen. Efterfølgende ændringer af diget i lokalplanområdet kræver dispensation fra lokalplanen.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 1ds og 8c Bredal by, Engum. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Det er undersøgt, om der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold over 75 dyreenheder.

Der er to nærliggende landbrugsejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold på Overgårdsvej og Øster Snedevej. Disse landbrugsejendomme er i forvejen begrænset i deres udvidelsesmuligheder. Dette skyldes, at ejendommernes produktionsanlæg allerede inden udbygning af lokalplanområdet ligger i nærheden af areal i byzone og et område der i kommuneplanen er udlagt til byzone til boliger.

Der er ikke øvrige landbrugsejendomme, som har indflydelse på området.

Eksisterende lovlige husdyrproduktioner må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for lugt overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige husdyrproduktion, da lokalplanområdet ikke belastes af lugt.

Lokalplanen dækker et område på 8,5 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som støjvold regnvandsbassiner, økologiske forbindelser og lignende. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2025-2037

Hovedstruktur

Lokalplanen er overordnet set i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bredal er en lokalby. Byen har nogle få, mindre håndværksvirksomheder og servicefunktioner, men fungerer primært som bosætningsområde. Byen hører

til Engum skole distrikt for indskoling og mellemtrin, imens udskolingen tilhører Kirkebakkeskolen. Byen har i dag 603 indbyggere (1. januar 2024).

Potentielle naturområder

Økologiske forbindelser skal sikre dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Økologiske forbindelser med placering tæt på byen er med til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land. Området, der er udpeget som potentiel økologisk forbindelse, ligger i den nordligste del af lokalplanområdet, som er udlægges til rekreativt areal. I dette areal sikres, at der fortsat er passage.

Geologisk bevaringsværdi

Lokalplanområdet er en del af et større område ved Bredal og Engum, der er omfattet af en udpegning af et geologisk bevaringsværdigt område – Løsning Hedeslette. Da de kommende boliger kommer til at ligge bag ved et fælles rekreativt område præget af buske og træer, vurderes det ikke at have indflydelse på de hensyn, der skal varetages.

Mindre grundstørrelser for rækkehuse (tæt-lav boliger)

Lokalplanen giver mulighed for at grundstørrelser for tæt-lav boliger reduceres fra 400 m² til 200 m², når differencen tillægges de fælles opholdsarealer. Der gives mulighed for dette, idet der er udarbejdet en bebyggelsesplan hvor boliger får en indbyrdes placering, som giver større sammenhængende fælles opholdsarealer i forlængelse af boligernes private haver.

Rammer

Den halvdel af lokalplanområdet, der ligger nærmest Bredal, er omfattet af boligramme 7.B.6 i kommuneplanen. Rammen udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav.

Tillæg nr. 9

Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som udvider boligrammen 7.B.6 mod nord og udlægger den sidste del af arealet frem til vandløbet mod nord, som en rekreativt ramme 7.R.1.

Tillægget udtager de to boligrammer 7.B.4 og 7.B.5 fra kommuneplanen, idet de på nuværende tidspunkt ikke kan udnyttes på grund af omkringliggende landbrug.

Arealet med den rekreative ramme har en udpegning som en potentiel økologisk forbindelse i kommuneplanen. Ved at omdanne arealet fra landbrugsjord til et rekreativt areal med offentlig adgang, gør man det også anvendeligt som spredningskorridor for dyr og planter.

Lokalplan

Dele af området er beliggende inden for området dækket af lokalplan nr. 80 for et område i Bredal. Denne lokalplan aflyses ikke, og er fortsat gældende.

Servitutter

07.11.1950/1968

Servitut om byggelinje ved Engumvej. i 1968 er vejbyggelinjen reduceret til 12,5 meter fra vejmidten.

23.08.1969

Servitut om adgangsbegrænsning til Horsensvej. Lokalplanen respekterer denne.

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jorderbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Der er få bygningsregulerende bestemmelser for åben-lav boliger og derfor er der mulighed for individuelle valg inden for byggeretten.

Tæt-lav boligerne skal udarbejdes med samme arkitektoniske udtryk inden for lokalplanområdet. Boligerne kan adskille sig ved variation af mursten, bygningsdetaljer omkring døre og vinduer, men boligerne skal have samme udformning af tage samt tagmaterialer.

Bæredygtighed og klima

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi. Hvert område er givet en værdi på en skala fra 1 til 3, hvor; 1 betyder at lovgivningen overholdes, 2 betyder at der arbejdes med bæredygtige tiltag, og 3 betyder at det er ekstraordinært godt.

Miljø

I forbindelse med udarbejdelse af bebyggelsesplanen er der arbejdet med en vandhåndteringsplan og herunder håndtering af overfladevand. Der etableres

plads til regnvandsbassiner inden regnvandsudledning løber ud i Engum bæk, der afgrænser området mod nord. Landbrugsarealer syd for Engum bæk ændres til fælles friareal uden intensiv dyrkning. Dette areal vil fungere som en grøn bufferzoner omkring søer og åer.

Der er ønske om at benytte mursten til facader og betontagsten til tagene. Begge materialer, har en lang holdbarhed.

Inden for miljø er givet værdi 1-2.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

I forbindelse med sammensætningen af boligtyper i lokalplanområdet er der arbejdet med en blanding af åben-lav og tæt-lav boliger. I Bredal er der meget få tæt-lav boliger i dag og der har været fokus på at forholdet mellem åben-lav og tæt-lav ikke ændrede sig i væsentlig grad. Flere boliger i Bredal understøtter de tilbud, der er i Bredal og Engum i dag.

I Bredal er der kort afstand (cykelafstand) til hverdagsfaciliteter som skole, sport og børnepasning, der ligger i Engum.

Der er meget få stiforbindelser i Bredal, som giver mulighed for at bevæge sig rundt mellem boligvejene eller i kanten af byen. Det nye boligområde får flere adgange ind i området for fodgængere og dermed mulighed for at byens borgere får nye rekreative gå ruter. På sigt arbejdes der med, at man kan bevæge sig langs Engum Bæk til sportspladsen i Engum.

Bebyggelsesplanen er tilpasset nærheden til Engum Bæk. Med udbygningen skabes en tydelig afgrænsning mellem by og land.

Inden for sociokulturel og funktionel kvalitet er givet værdi 1-2

Teknik

Boligområdet indrettes med et let aflæselig vejhierarki. De interne boligveje, kobler sig godt til den overordnede infrastruktur. Der arbejdes med hastighedsdæmpende foranstaltninger på veje og sikre krydsninger for bløde trafikanter.

Inden for teknik er givet værdi 1.

Proces

Ved igangsætning af lokalplaner, hører offentligheden ofte om kommende projekter igennem den politiske dagsorden eller via dagspressen. I lokalplanprocessen involveres borgere i høringsprocessen.

Inden for proces er givet værdi 1.

Økonomi

Der er ønske om at anvende vedligeholdelsesvenlige materialer.

Inden for økonomi er givet værdi 1.

Ved at fortætte en eksisterende by, forstærkes kundegrundlaget til lokal handel, offentlig transport mv. Lokalplanen gør det muligt at omdanne landbrugs-

arealer til by og rekreative arealer. Når de rekreative arealer indrettes med mere blivende beplantning som buske, træer og eng græsser, er arealerne med til at binde mere CO₂ end dyrkede landbrugsarealer.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanen udlægger et stort rekreativt areal, hvor der kan håndteres regn- og overfladevand. Selv ved store regnhændelser kan arealet forsinke regnvand inden det ledes til Engum Bæk.

Lokalplanområdet er ikke i risiko for oversvømmelse.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem, vandet tilledes.

Terrænet i lokalplanområdet skråner mod Engum Bæk. Engum Bæk kan tåle tilledning af regnvand.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Alle boliger har have ud mod et fælles friareal. Lokalplanen giver mulighed for, at regnvand ledes til Vejle Spildevands regnvandsbassiner placeret i området mellem boliger og vandløb. Ved ekstremregn sker der overløb fra bassiner til lavninger mellem boliger og vandløb.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmeforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmeforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.



Figur 5: Forslag til skybrudshåndtering inden for lokalplanområdet mellem bebyggelse og vandløb. Mørkeblå streger viser princip for strømningsveje og lavninger, lys blå streger viser de eksisterende strømningsveje og lavninger. Illustration fra Vandhåndteringsnotat

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og langt størstedelen er derfor ikke kortlagt jævnfør jordforureningsloven. For disse arealer, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

En mindre del af lokalplanområdet, på nordsiden af Engumvej 5, 7, 7a og 9, er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Støj, lugt, støv og luftforurening

Eksisterende lovlige virksomheder må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

Boligområdet påvirkes af trafikstøj fra Horsensvej.

På Horsensvej 588 ligger et autoværksted. Autoværkstedet er i dag begrænset af de nærmeste eksisterende boliger.

På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige virksomheder, da lokalplanområdet ikke belastes af støj, lugt, støv og luftforurening.

Der skal etableres en jordvold langs lokalplanens nordvestligste grænse parallelt med Horsensvej, som tager støjen fra både trafik og autoværksted. Jordvolden skal etableres i 2,5 meters højde.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Drikkevand

En lille del af lokalplanens nordvestlige hjørne er udpeget med særlige drikkevandsinteresser. Arealet skal beplantes og der kan ikke bygges på dette areal. Hvis der etableres regnvandsbassin, skal det udføres med en tæt membran.

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 2. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

Begrundelse for, at planen ikke vurderes at have væsentlig indvirkning på miljøet:

Afgrænsningen mellem byen og det åbne land rykkes mod nord. Da de kommende boliger kommer til at ligge bag ved et fælles rekreativt område præget af buske og træer, vurderes ændringen ikke at have indflydelse på afgrænsningen mellem by og land.

En lille del af lokalplanens nordvestlige hjørne er udpeget med særlige drikkevandsinteresser. Arealet skal beplantes og der kan ikke bygges på dette areal, derfor er der ingen konflikter med drikkevandsinteressen.

På Horsensvej 588 ligger et autoværksted. Autoværkstedet er i dag begrænset af de nærmeste eksisterende boliger.

Der etableres en beplantet jordvold langs lokalplanens nordvestligste grænse parallelt med Horsensvej, som tager støjen fra både trafik og autoværksted.

En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Økologiske forbindelser med placering tæt på byen er med til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Skovrejsning er uønsket på arealerne tæt omkring Engum Bæk.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1359
Boligområde ved Engumvej, Bredal

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

at udlægge området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boliger,

at udlægge et fælles rekreativt areal med offentlig adgang,

at sikre at, områdets ubebyggede arealer i høj grad præges af buske og træer og

at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1ds, 8c og 8t Bredal By, Engum. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 15.05.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1 åben-lav boliger, 2 tæt-lav boliger og 3 rekreativt areal.

2.3

Delområder 1 og 2 overføres fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1.

Delområde 3 forbliver i landzone som vist på kortbilag 1.

2.4

Lokalplanen er en bonuslokalplan. Udstykning og bebyggelse efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk.1, det vil sige landzonetilladelse.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund. Ved to boliger skal boligen fremstå som én bolig med fælles indgang og én have og uden udvendige adgangstrapper og lignende.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til boligformål med tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og udhuse, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

3.3

Delområde 3 skal anvendes til fælles ophold og vandhåndtering.

Inden for delområde 3 kan der opføres transformerstation, regnvandsbassiner og tekniske anlæg primært til områdets forsyning. Bålhytter, shelter og andre bygninger, der understøtter rekreative formål kræver landzonetiladelser.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3.

4.2

For åben-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 700 m² og maksimum 800 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

Én grund mellem Engumvej 27 og den nye adgangsvej kan få en grundstørrelse på minimum 700 m² og maksimum 1.500 m² som vist på kortbilag 3.

4.3

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges 200 m² af grunden til de fælles friarealer.

4.4

Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Engumvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Vej A-A udlægges i en bredde på minimum 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter, rabat yderst i vejudlægget på begge sider på minimum 1,5 meter med vejtræer i den ene side og et fortov på minimum 1,5 meter.

Vej B-B udlægges i en bredde på minimum 8,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter, en rabat på minimum 1,5 meter langs den ene side og et fortov på minimum 1,5 meter på den anden side af kørebanen.

Vej C-C udlægges i en bredde på minimum 7,5 meter med en kørebanebredde på minimum 3,5 meter og et fortov på minimum 1,5 meter langs den ene side af kørebanen. På den modsatte side af kørebanen udlægges et areal til manøvreareal på minimum 2 meter fulgt af en rabat på minimum 0,5 meter.

Se tværprofil på næste side. Vejmyndigheden skal godkende vejprojektet.

5.3

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.4

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter. Se tværprofil på næste side.

5.5

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

Stien, der krydser diget, skal etableres hen over diget med en bakke med lav hældning. Diget må ikke beskadiges.

5.6

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter.

5.7

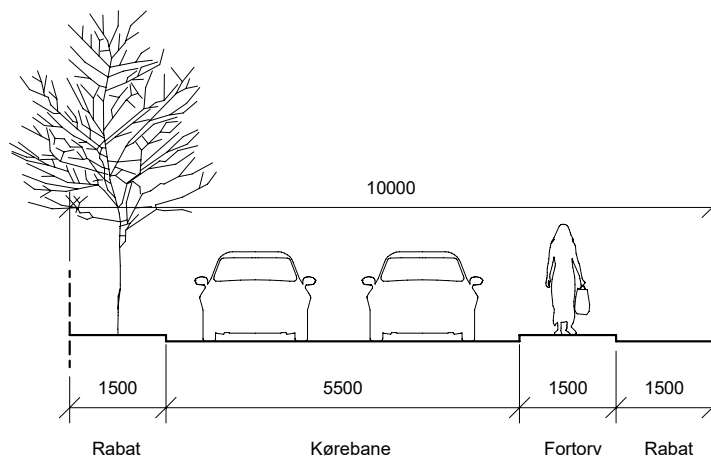
Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

2 p-pladser pr. bolig i åben-lav og

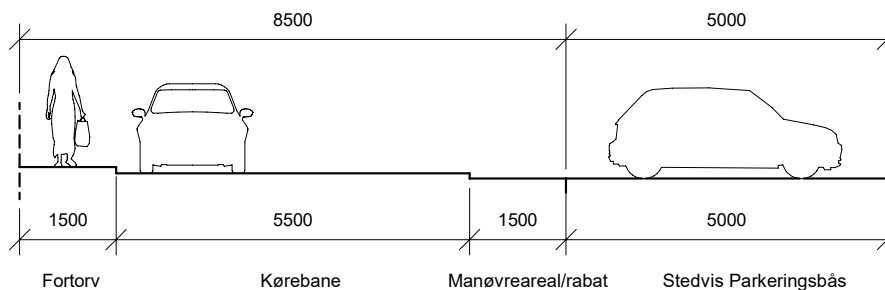
2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav.

5.8

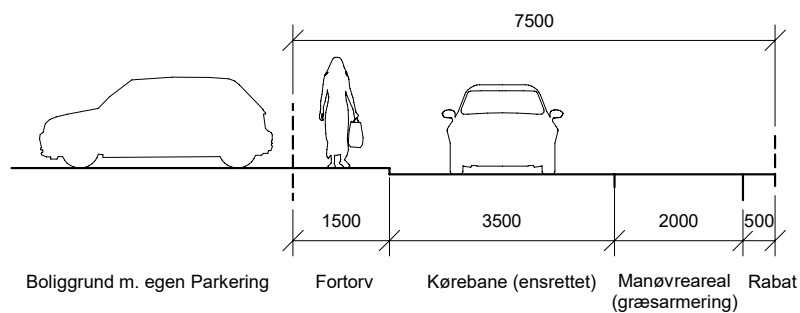
Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig eller efter vurdering for ungdomsboliger og lignende.



Figur 6: Boligvej A-A



Figur 7: Boligvej B-B



Figur 8: Boligvej C-C

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige:

30 for åben-lav bebyggelse og

40 for tæt-lav bebyggelse.

6.2

Åben-lav bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

Tæt-lav bebyggelse må opføres i maksimum 1 etager.

6.3

I delområde 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

I delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 7,5 meter over niveauplan/terræn.

I delområde 3 må intet punkt af en ydervæg eller tagflade til transformerstation og tekniske anlæg primært til områdets forsyning ikke være hævet mere end 2,5 meter over niveauplan/terræn.

Ved opførelse af bålhytter, shelter og andre bygninger, der understøtter rekreative formål fastsættes bebyggelsens omfang og placering i en landzonetilladelse.

6.4

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel mod nye interne veje i lokalplanområdet og ikke nærmere end 8 meter fra skel mod Engumvej.

6.5

Tæt-lav boliger skal etableres med fremrykninger/forskydninger i facaden, således der maksimum er tre boliger i forlængelse af hinanden uden forskydninger. Fremrykninger/forskydninger i facaden skal være på minimum 1 meter.

6.6

Tæt-lav boliger skal etableres med mellemrum i bebyggelsen for hver 50 meter. Mellemrummet skal være mindst 5 meter bredt, således det kan fungere som stiadgang.

6.7

I delområde 1 må ikke integrerede garager, carporte og udhuse ikke placeres nærmere end 5,0 meter til vejskel og 1,0 meter til naboskel og sti.

6.8

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Tag og facader

7.1

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed indenfor hver boligvej/gårdhavefællesskab.

7.2

Tag- og facadematerialer på al bebyggelse må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstrin 30. Vinduer og lignende er undtaget.

7.3

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med det samme tagmateriale. Tagmaterialer kan være tagsten eller ståltag. Tagenes skal udføres i røde, gule, brune eller sorte nuancer eller sort tagpap med listedækning. Tage kan også etableres som grønt tag med levende beplantning.

7.4

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med symmetrisk saddeltag, asymmetrisk saddeltage eller med ensidig taghældning uden udhæng. Tage kan også udføres som flade tage uden udhæng.

7.5

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.6

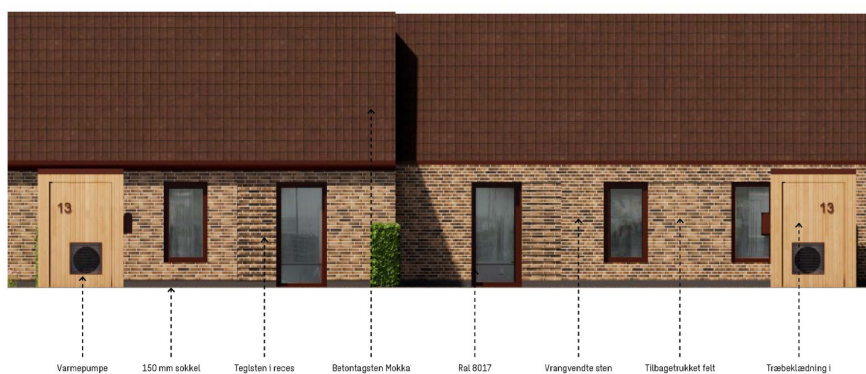
Åben-lav bebyggelsens facader skal udføres med træ, blødstrøgne teglsten eller pudset mur.

På mindre facadepartier kan anvendes andre materialer som f.eks. træ eller metalplader.

7.7

Tæt-lav bebyggelses facader skal udføres i træ, blødstrøgne teglsten eller pudset mur. Facaderne skal fremstå i røde, brune eller gule nuancer. Tæt-lav boligerne skal udføres med minimum tre forskellige teglsten, enten mellem de enkelte bygninger eller mellem de enkelte boligveje/gårdhavefællesskaber. På mindre facadepartier kan anvendes andre materialer som f.eks. træ eller metalplader.

Facader skal udføres med relieffer og detaljeringer i murværket omkring vinduer og døre.



Figur 9: Illustration af facader på tæt-lav bebyggelse mod boligvejen. Facader har lav sokkel og variation i murværket med reces og tilbagetrukne felter. Mellem boligen og gaden placeres et udhus, som også kan skjule varmepumpe.



Figur 10: Illustration af facade på tæt-lav bebyggelse væk fra boligvejen. Her vist med brunt tag og med brune vindueskarme og -rammer.



Figur 11: Illustration af gavlfacade på tæt-lav bebyggelse. Vinduer og tilbagetrukne teglsten er med til at skabe variation i arkitekturen.



Figur 12: Illustration af gavlfacade på tæt-lav bebyggelse. Facaden har tilbagetrukne teglsten. Illustrationer Birch Ejendomme

Udhuse og sekundær bebyggelse i delområde 2

7.8

Ved tæt-lav boliger skal sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse og lignende småbebyggelse inden for den enkelte boligvej/gårdhavefællesskab opføres og fremstå i samme arkitektur, materialer og farver. Farverne skal være røde, brune, gule og/eller grønne nuancer.

Udhuse og sekundær bebyggelse skal udformes så de harmonerer med boligbebyggelsen.

7.9

Ved tæt-lav boliger skal affaldsløsninger afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med bebyggelsens/gårdhavefællesskabets øvrige udhuse. Afskærmning kan også udføres med levende beplantning.

Affaldshåndtering kan etableres som fælles nedgravet løsning.

Andet

7.10

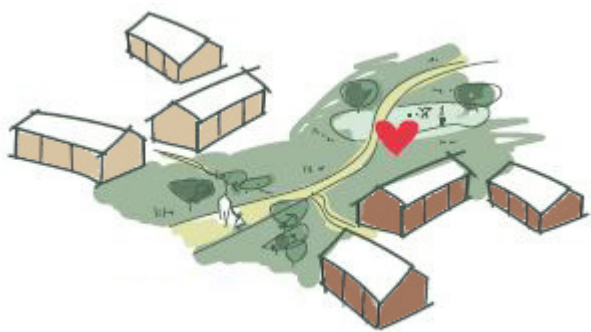
Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.11

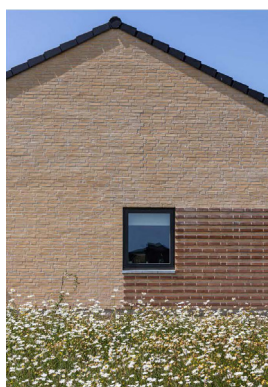
Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Se evt. figur 9.

7.12

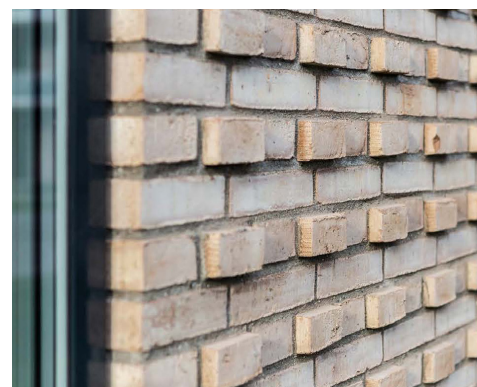
Affaldsløsninger i delområde 1 skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Afskærmning kan også udføres med levende beplantning.



Figur 13: Illustration af facadefarver på tæt-lav bebyggelse. Der skal forskellige farvede mursten på facaderne på de tre boligveje/gårdhavefællesskaber.



Figur 14: Foto af gavlfacade med vindue og detaljer i murværket i forbindelse med vinduet.



Figur 15: Foto af blank mur med relief ved et vindue eller en dør.

Fotos: Birch Ejendomme

§ 8 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til:

5% af grundarealet for åben-lav boliger og

10% af grundarealet for tæt-lav boliger.

8.2

Diget med beplantning, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.



Figur 16. Foto af rækkehusbebyggelse, der grænser op til et fælles friareal med blomstereng. Foto: Birch Ejendomme

Diget kan gennembrydes af adgangsvejen A-A med et hul på 7 meter vinkelret på diget, således der er plads til kørebane og fortov. Diget kan ligeledes gennembrydes i forbindelse med vandveje med et hul på 1 meter vinkelret på diget.

Diget skal være en del af de fælles friarealer og må ikke være en del af private haver.

Beplantning

8.3

De fælles friarealer i delområde 1 og 2 skal primært beplantes med enkeltstående træer, grupper af træer og grupper af buske.

Træerne skal kunne opnå en minimumshøjde på 5 meter.

Træerne skal bestå af minimum 3 forskellige arter af de nævnte træer på Bilag A. Beplantningsbæltet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold.

Dertil kan græsarealer etableres som blomsterenge.

8.4

De fælles friarealer i delområde 3 skal primært beplantes med enkeltstående træer, grupper af minimum 12 træer og buske. Dertil kan græsarealer etableres som blomsterenge. Træer og buske skal bestå af minimum 5 forskellige arter af de nævnte træer og buske på Bilag A.

8.5

Langs Horsensvej skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på minimum 20 meter. Se også kortbilag 3. Denne strækning af beplantningsbæltet skal kunne blive minimum 5 meter høj.

Langs lokalplanens afgrænsning mod vest/på østsiden af Horsensvej 586, 588 og 588A skal beplantningsbæltet være minimum 5 meter bredt. Se også kortbilag 3. Denne strækning af beplantningsbæltet skal kunne blive 2 meter høj, dog undtaget den del af beplantningen, der etableres på jordvolden til støjafskærmning (se § 8.12). Jordvolden skal beplantes med planter der kan blive minimum 1 meter høje.

Beplantningsbæltet skal bestå af minimum 10 forskellige arter af de nævnte træer og buske på Bilag A. Beplantningsbæltet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold.

8.6

Beplantning langs adgangsvejen A-A skal etableres som træer i form af stilk-eg placeret som allétræer. Stilkeg placeres med en indbyrdes afstand på minimum 20 meter og maksimum 30 meter i princippet som vist på kortbilag 3.

8.7

Ved udhuse placeret med en afstand til vejskel på mellem 1,0 og 4,0 meter, skal der etableres et bed i udhusets bredde og minimum 1,0 meters dybde mellem udhus og vejskel. Bedet skal beplantes med minimum 1 busk, der kan opnå en højde på minimum 1,5 meter eller et træ, der kan opnå en højde på minimum 3 meter. Derudover skal jorden dækkes af planter som fx stauder eller græs.

8.8

Eksisterende beplantning på diget skal bevares. Beplantningen kan vedligeholdes ved beskæring.

Vandhåndtering

8.9

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

Ved tæt-lav bebyggelse skal overfladevand håndteres på egen grund eller i fælles friareal, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.10

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3.

Terræn

8.11

I en afstand af 10 meter fra lokalplanens grænse mod nord, kan der ikke terrænreguleres. Dog med undtagelse af etablering af stiforbindelse til Engumvej mellem Engumvej 11 og 13.

I en afstand af 1 meter til den resterende lokalplanafrænsning, kan der ikke terrænreguleres. Dog med undtagelse af etablering af vejadgange til/fra Engumvej.

8.12

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. I forbindelse med anlæg til vandhåndtering kan der terrænreguleres yderligere. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

Jordvold til støjafskærmning parallelt med Horsensvej kan opføres med en højde på maksimum 2,5 meter. Jordvolden skal have varierende bredde i bunden, således den får en organisk udformning. Jordvolden skal beplantes med planter der kan blive minimum 1 meter høje.

Andet

8.13

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 4,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

8.14

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.15

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.16

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.17

Fra skel og 1,75 meter ind på grunden må hegn kun etableres som levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

8.18

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret:

de i § 5.4 nævnte stier

de i § 5.7 og 5.8 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles friarealer

de i § 8.3, 8.4, 8.5, 8.6 og 8.7 nævnte beplantninger

de i § 8.9 og 8.10 nævnte anlæg til vandhåndtering.

9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjdæmpende foranstaltninger nævnt i § 8.12 er etableret.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Landbrugspligten skal søges ophævet hos Landbrugsstyrelsen.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

11.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

11.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

11.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

12.2

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

12.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12.4

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøj
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormenit (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævekrone
Nyserøllike
Korsknep
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Slyngplanter og bunddække

Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Buske og lave træer til beplantningsbælter

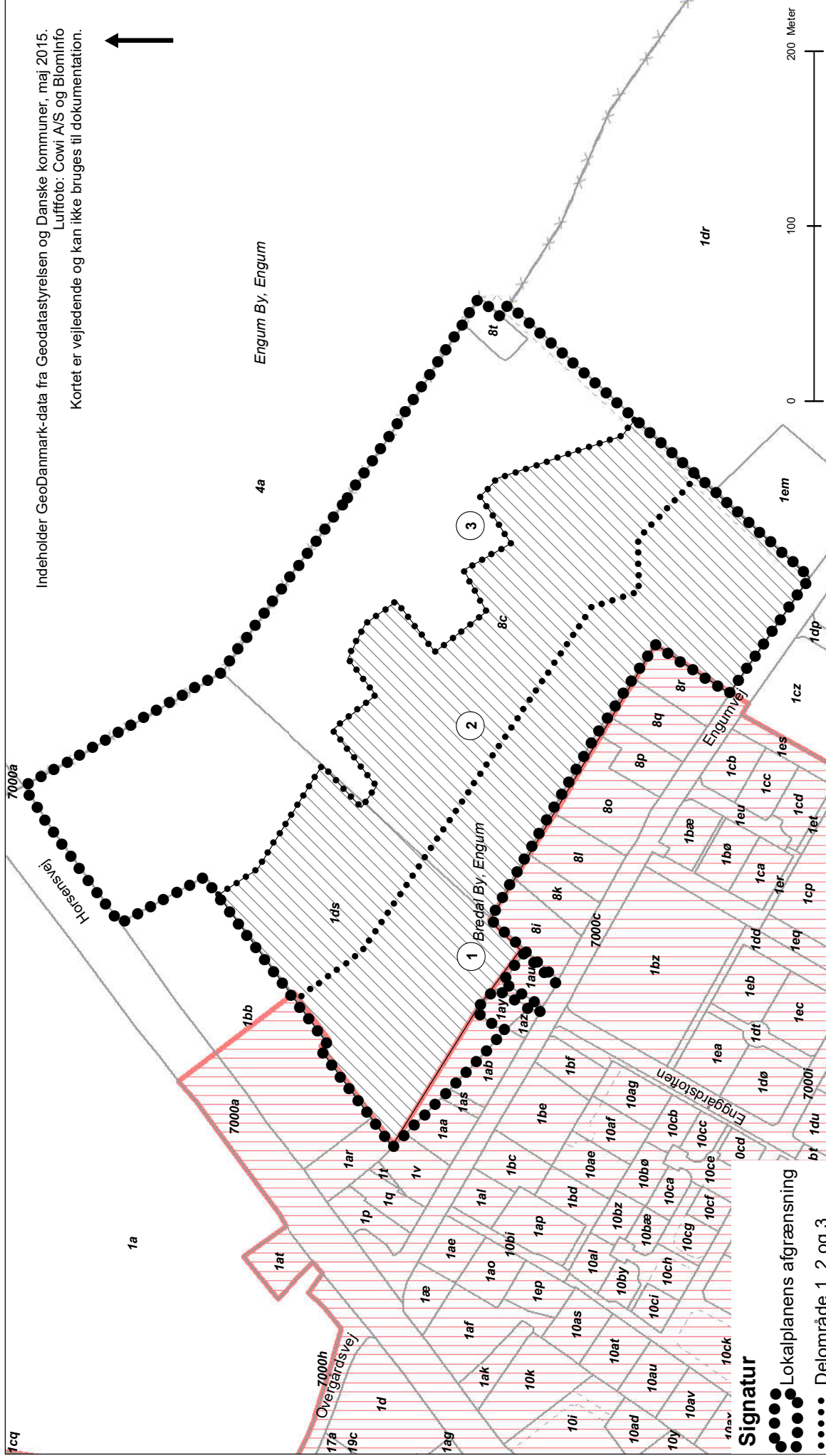
Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vriertørn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyld (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)





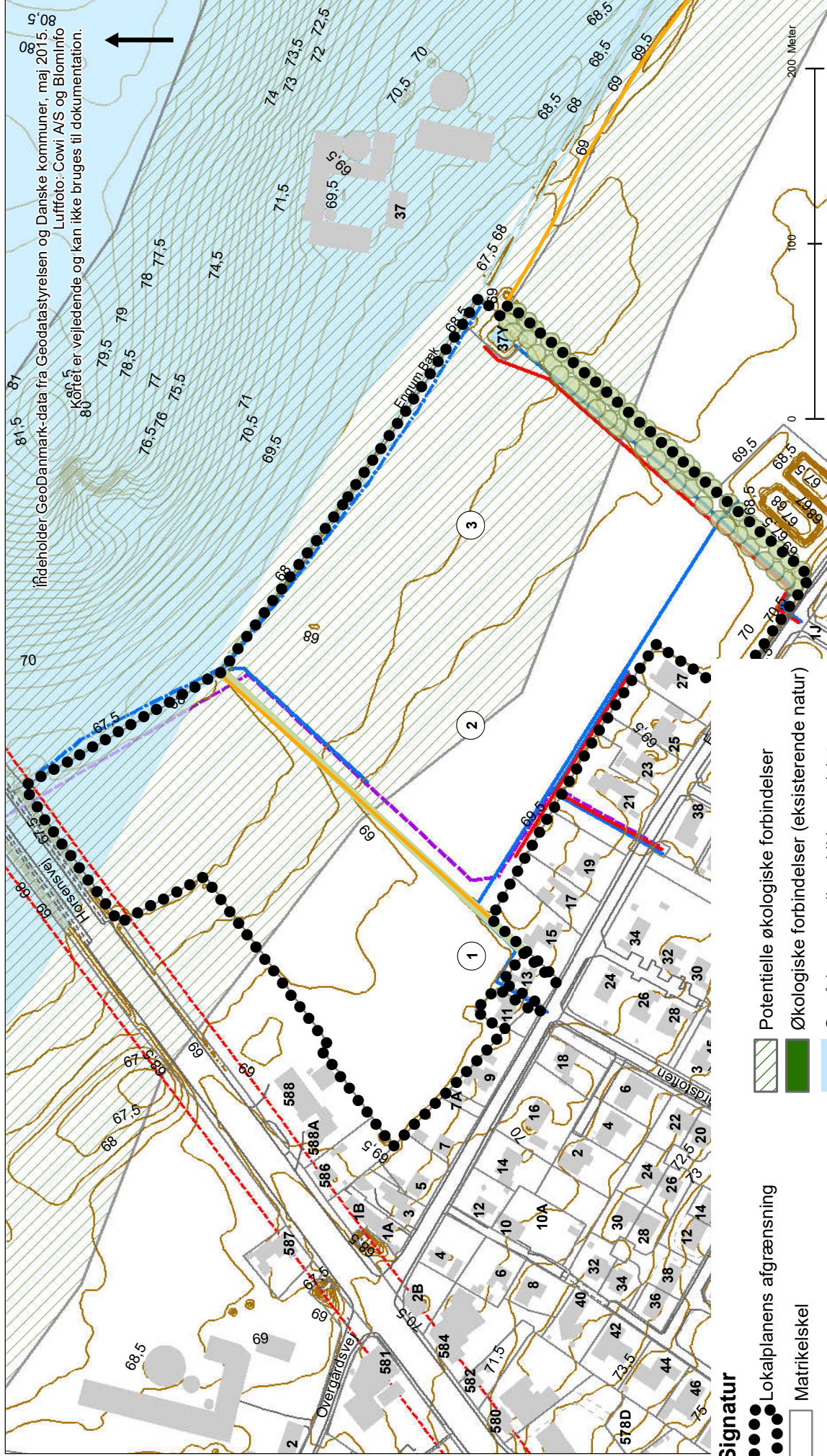
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

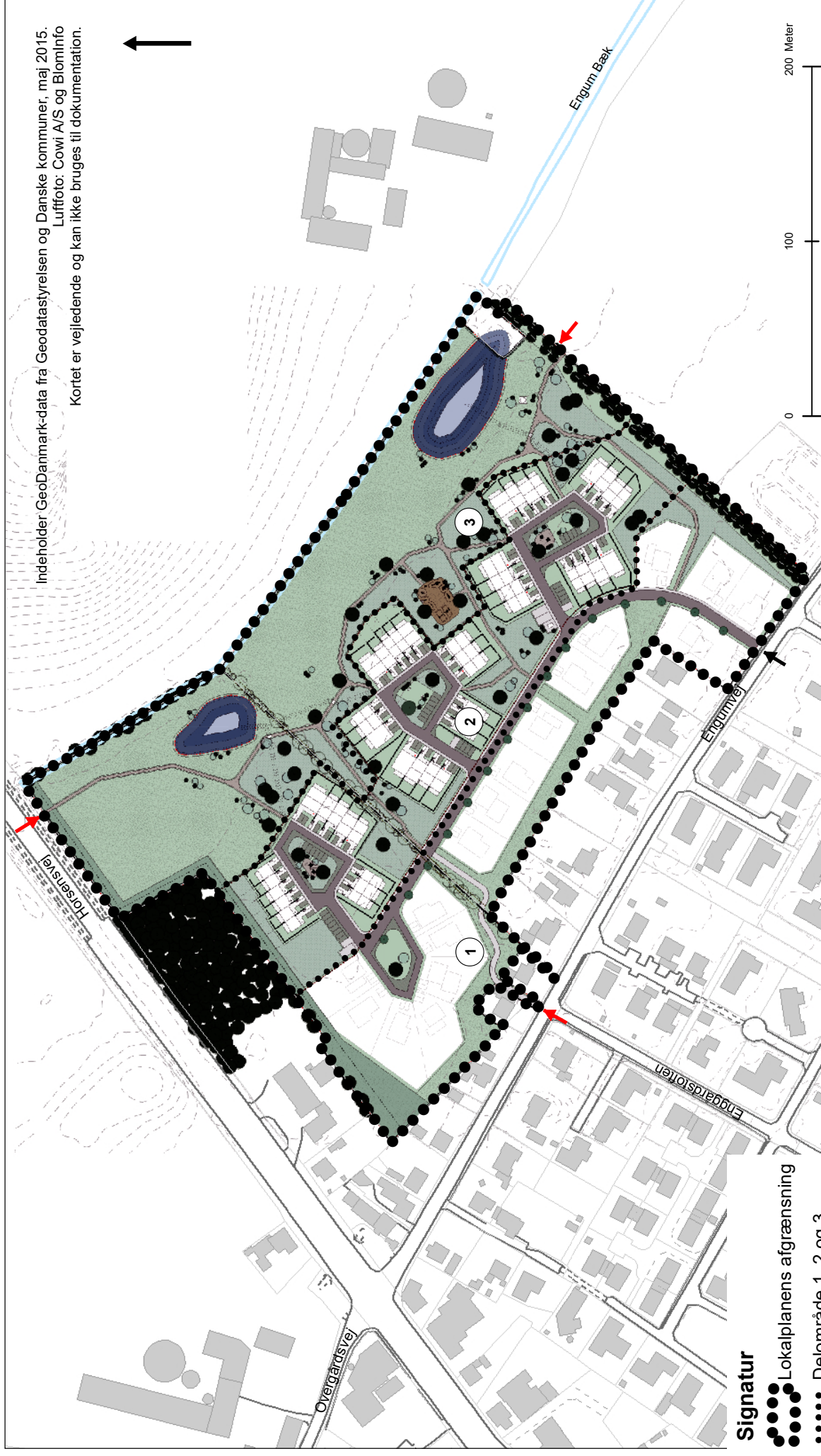
LOKALPLAN NR. 1359
Boligområde ved Engumvej, Bredal
Matrikler

Mål: 1:3.000
Dato: 15.05.2025
Rev: -
Init.: methp

Signatur
..... Lokalplanens afgrænsning
..... Delområde 1, 2 og 3
- - - - - Ejerslav
- - - - - Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- - - - - Byzone
- - - - - Areal overføres til byzone



Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
Luffoto: Cowi A/S og BlomInfo
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signatur

••••• Lokalanplanens afgrænsning

••••• Delområde 1, 2 og 3

□ Matrikelskel

■ Bygninger

→ Vejadgang

→ Stiadgang

— Vandløbsbred



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

LOKALPLAN NR. 1359

Boligområde ved Engumvej, Bredal

Fremtidige forhold

Mål: 1:3.000

Dato: 05.05.2025

Rev: -

Init.: methp



Teknik & Miljø - Plan & Energi
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
Mail: plan@vejle.dk

«Navn»
Att.: «Attention»
«Adresse»
«Postnr» «By»
«Land»

Mette Holm Pedersen

Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

30. juni 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-7-21

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1359 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1359 Boligområde ved Engumvej, Bredal og tillæg nr. 9 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 25.06.2025.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.



Figur 1 Lokalplanens afgrænsning vist med gul markering.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

Åbningstider

Fremmøde

Mandag-onsdag kl. 8-15

Torsdag kl. 8-17

Fredag kl. 8-14

Telefon

Mandag-onsdag kl. 8-15

Torsdag kl. 8-17

Fredag kl. 8-14

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er ca. 9 ha og ligger nord for Engumvej og øst for Horsensvej i Bredal og omfatter matr.nr. 1ds, 8c og 8t Bredal By, Engum.

Formålet med lokalplanforslaget er, give mulighed for opførelse af rækkehuse (tæt-lav boliger) og parcelhuse (åben-lav boliger). Dertil er der ønske om at skabe et grønt fælles friareal for alle byens borgere nord for boligerne og frem til Engum Bæk.

Boligområdet får vejadgang fra Engumvej øst for Engumvej 27 samt stiadgang mellem Engumvej 11 og 13. Lokalplanområderne opdeles i 3 delområder. Delområde 1 til åben-lav boliger, delområde 2 til tæt-lav boliger og delområde 3 til friareal.

I delområde 1 tilføjes én åben-lav grund med adgang fra Engumvej i forlængelse af den eksisterende husrække nord for Engumvej. De øvrige åben-lav grunde placeres bag rækken af boliger på nordsiden af Engumvej. Mellem de eksisterende boliger langs Engumvej og den nye række parcelhusgrunde udlægges en grøn kile på ca. 10 meter, som skaber afstand.

I delområde 2 ligger de nye rækkehuse i tre klynger med et fælles gårdrum og med grønne kiler i forlængelse af de private baghaver. I gårdrummene kan etableres parkering og legepladser. De grønne kiler har forbindelse til friarealet nordøst for bebyggelsen.

Delområde 3 udlægges til friareal, der er tilgængeligt for alle. På dette areal er der udlagt areal til en større legeplads. Det er også her der er plads til træer, som kan vokse sig større, end hvad der er hensigtsmæssigt i boligernes haver. I det syd østligste hjørne af det fælles friareal har Vejle Spildevand et vandbassin. Dette vandbassin sammenlægges med de nye bassiner, der skal etableres for at håndtere regn- og overfladevand fra lokalplanområdet.

Delområde 1 og 2 overføres til byzone og delområde 3 forbliver i landzone.



Figur 2 Udstykningsplan for lokalplanområdet med parcelhuse mod syd, rækkehuse i midten og fælles arealer mod nord.

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med tillægget er at udvide boligrammen 7.B.6 samt udlægge et nyt areal i en rekreativ ramme 7.R.1.

Tillægget udtager boligrammerne 7.B.4 og 7.B.5 af kommuneplanen. Disse boligrammer kan ikke udnyttes på nuværende tidspunkt på grund af lugtgener fra omkringliggende landbrug. Områderne forbliver i landzone.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 30.06.2025. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorget 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 30.06.2025 med høringsfrist mandag den 25.08.2025 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorget 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Dette begrundes med at:

- De kommende boliger kommer til at ligge bag ved et fælles rekreativt område præget af buske og træer, vurderes ændringen ikke at have indflydelse på afgrænsningen mellem by og land.
- En lille del af lokalplanens nordvestlige hjørne er udpeget med særlige drikke-vandsinteresser. Arealet skal beplantes og der kan ikke bygges på dette areal, derfor er der ingen konflikter med drikkevandsinteressen.
- Der etableres en beplantet jordvold langs lokalplanens nordvestligste grænse parallelt med Horsensvej, som tager støjen fra både trafik og autoværksted.
- En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Økologiske forbindelser med placering tæt på byen er med til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.
- Skovrejsning er uønsket på arealerne tæt omkring Engum Bæk.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering – fjernes hvis der er miljøvurderet

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorget 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen