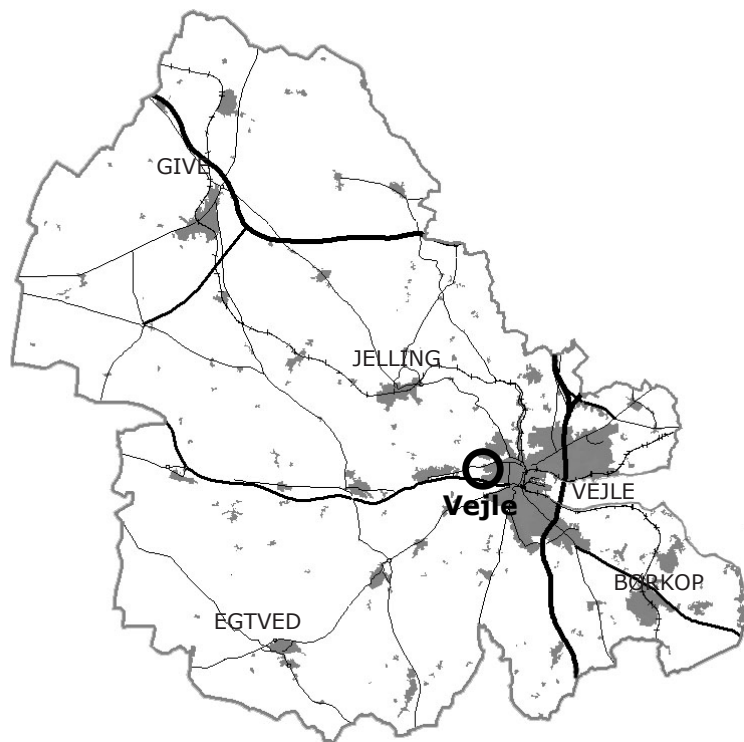




LOKALPLAN NR. 1361

Boligområde ved Vejledalen, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

14.09.2022
19.09.2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

8 Naturbeskyttelsesloven

8 Museumsloven

9 Kommuneplan 2021-2033

11 Strukturplan

11 Lokalplan

12 Servitutter

12 Arkitekturpolitik

12 Bæredygtighed og klima

13 Oversvømmelse og erosion

13 Tilgængelighed

13 Kystnærhedszone

14 Forsyning

14 Miljøforhold

16 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

18 BESTEMMELSER

18 § 1 Formål

18 § 2 Område og zonestatus

18 § 3 Anvendelse

19 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

20 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

21 § 7 Bebyggelsens udseende

22 § 8 Ubebyggede arealer

26 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

26 § 10 Grundejerforening

27 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Udviklingsplan for Ny Rosborg

B. 40 danske træer og buske

Kortbilag

1. Matrikler

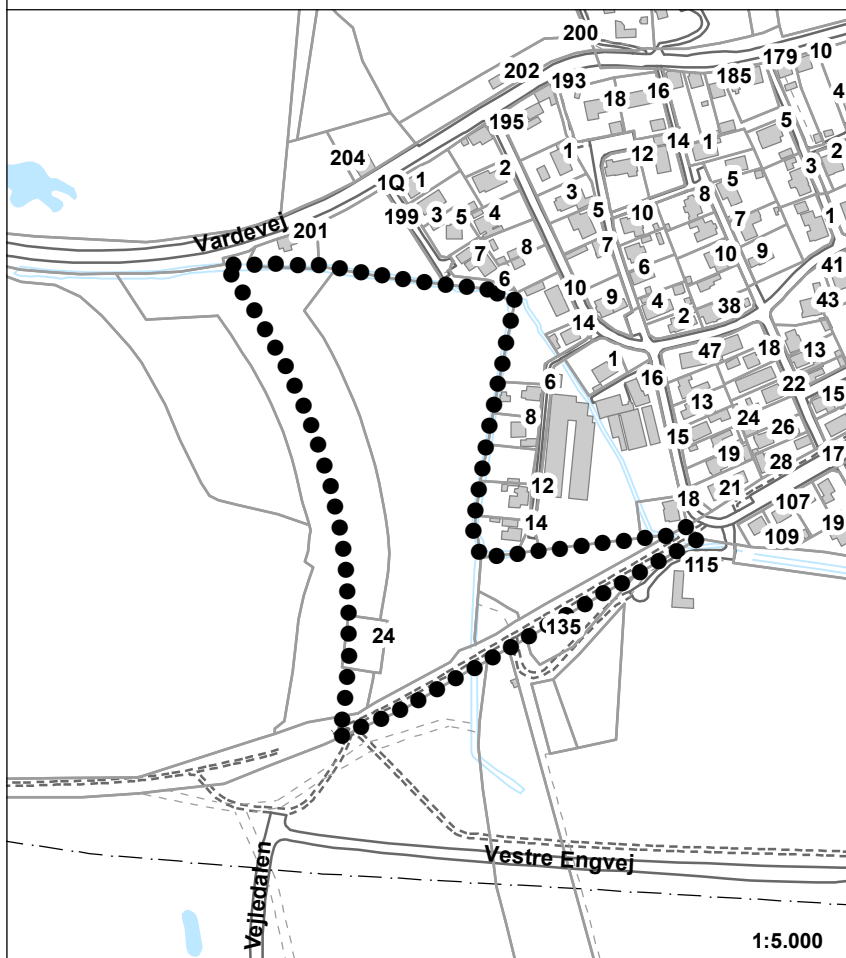
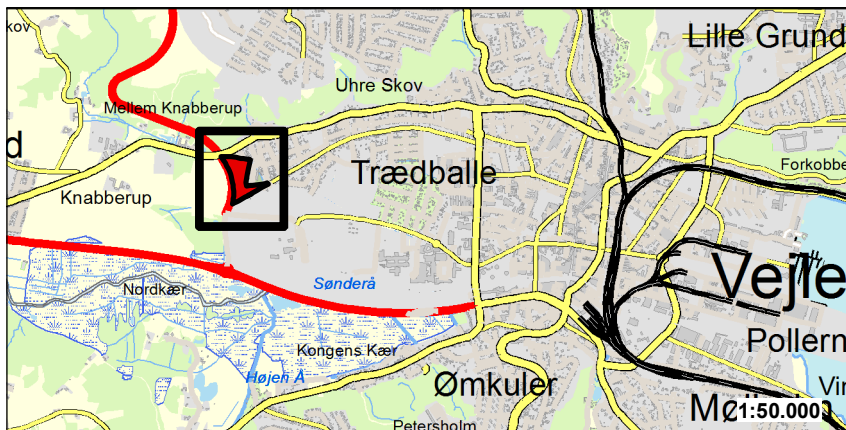
2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

Illustrationer er udarbejdet af SALHA

LOKALPLAN NR. 1361

Boligområde ved Vejedalen, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- Eksisterende bebyggelse med husnumre

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.

Planproces

25.05.2022 Vedtagelse af forslag i byrådet
30.05.2022 - 27.06.2022 Offentlig høring
14.09.2022 Endelig vedtagelse i byrådet
19.09.2022 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Vejle Kommune ønsker et bredt og mangfoldigt boligudbud, med fokus på kvalitet, bæredygtighed og gode boligområder. Der ønskes boliger for alle typer af vejlensere og mulighed for nye boligtyper. Derfor har Vejle byråd i budgetforliget for 2021 besluttet, at skabe mulighed for ny boligudvikling med udgangspunkt i konceptet tiny houses. Tiny houses er små enfamiliehuse, der som regel er mindre end 50 m² og som placeres på små grunde. Tiny house-konceptet involverer ofte en livsstil, hvor der er øget fokus på bæredygtighed, fællesskab og økonomisk frihed. Projektet udspringer af et politisk ønske om flere små, billige boliger som alternativ til små lejligheder.

I forbindelse med projektet er der lavet en større brugerundersøgelse. Lokalplanområdet er valgt ud fra et ønske om et tiny house boligområde, der ligger bynært og naturskønt. Derudover passer tiny house konceptets eksperimenterende tilgang til fællesskab, arkitektur og bæredygtighed godt til omdannelsen og udviklingen af Ny Rosborg - Fremtidens resiliente bydel.

I Resilientstrategien, som byrådet vedtog i 2016 er Ny Rosborg beskrevet således: *"Flere vil Vejle, og derfor vokser byen. Ny Rosborg bliver et laboratorium for social resiliens, smart city og bæredygtighed. Et godt eksempel på en markant, rummelig og innovativ bydel – en testbydel og et vindue for resiliensindsatsen i Vejle."*

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for eksperimenterende helårsbyggeri, i form af parcelhuse på små grunde. I lokalplanens redegørelse kaldet tiny houses. Derudover skal lokalplanen sikre, at området får en naturlig og åben karakter, der adskiller sig fra typiske parcelhusområder.



Skråfoto af lokalplanområdet pr. 17.06.21
Data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet udgør ca. 2,1 hektar og ligger på kanten af Vejle. Området afgrænses mod vest af Vejledalen og mod syd af Bindeballestien. Nord for området løber Vardevej og øst for området ligger boligområdet Trædballe og Vestbyen. Lokalplanområdet er en del af et større byudviklingsprojekt i Ny Rosborg, der skal udvikles over de næste mange år.

Langs Vejledalen er der etableret en 2-3 meter høj støjvold. Cykelstien langs Vejledalen løber under Vardevej i lokalplanområdets nordvestlige hjørne. Mod syd er der etableret en varmevekslerstation for Vejle Fjernvarme.

Lokalplanområdets sydøstlige del henligger som mose. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Lille Høgsholt Bæk. Begge dele er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Afvanding af lokalplanområdet sker i dag til henholdsvis Lille Høgsholt Bæk og den grøft, der afgrænser lokalplanområdet mod øst.

Fra vest mod øst falder terrænet 4-5 meter. Området henligger i dag som udyrkede arealer og benyttes som hundepark.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet udstykkes efter principperne illustreret på kortbilag 3. Lokalplanområdet må kun anvendes til parcelhuse i form af tiny houses, samt fælleshus og andre fælles faciliteter som legeplads og småbygninger som hønsehus, væksthuse, bålhytte og lignende.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til åben-lav boligformål i form af tiny houses. Grundene udstykkes med en grundstørrelse på mellem 300 m² og 400 m². Grundstørrelsen er fastsat ud fra et ønske om mindre, bynære byggegrunde specifikt til meget små, fritliggende boliger. Grundene tillades ikke mindre, da lokalplanområdet skal sikres en åben karakter med plads til små haver og en vis grad af privatliv omkring boligerne, samt mulighed for at overholde krav om afstande til skel.

Hver grund må bebygges med én bolig på maksimum 50 m². Der må bygges 20 m² sekundær bebyggelse som hønsehus, væksthuse, legehuse, skur og overdækkede arealer. Boliggrundene placeres to og to omkring hovedstien. På den måde indlægges der en bufferzone imellem hver anden bolig, hvilket skaber luft mellem husene. Mod nord omslutter hovedstien et fællesområde, som illustreret på kortbilag 3.

Bebyggelsens omfang reguleres restriktivt for at undgå knopskydninger og udbygning af boligen, som fortætter og ændrer karakteren af lokalplanområdet.

Boligerne må opføres i op til to etager, med en maksimum højde på 6 meter. Af hensyn til indbliksgener må der ikke etableres vinduer, kviste, tagterrasser og altaner på 1. sal mod naboskellet mellem to boliger. Tagvinduer er undtaget. Tagterrasser skal blændes af mod naboskellet mellem to boliger. Der må gerne etableres vinduer, kviste og tagterrasser mod vej, sti og fællesarealer.

For at understøtte tiny house konceptet, som er skabt med udgangspunkt i mobilitet, bæredygtighed og minimal påvirkning af omgivelserne, skal boligerne etableres på punkt- eller skruefundamenter. På denne måde minimeres behovet for terrænreguleringer og boligerne får arkitektonisk et udtryk af at være flytbare med et begrænset fodaftryk på jorden. Der kan derfor ikke etableres kælder.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Vejledalen. Vejadgangen fører til en fælles parkeringsplads i områdets sydlige ende. Der skal anlægges 1 p-plads pr. bolig, hvilket er mindre end den normale parkeringsnorm i Vejle Kommune. Bæredygtighed, minimering af udgifter samt nærhed til byen og dermed offentlig transport har i en brugerundersøgelse vist sig at være vigtige prioriteter for målgruppen. Derfor vurderes det, at én p-plads pr. bolig er tilstrækkeligt. Parkeringsområdet begrønnes for at tilpasse arealet til resten af områdets naturlige karakter. Parkeringsområdet skal, ud over parkering, også rumme fælles affaldshåndtering.

Fra parkeringspladsen går hovedstien igennem området som en ryggrad, der fungerer som adgangsvej til boligerne. Stien anlægges som en brandvej med belægning i armeringssten, grus, stenmel, skærver, belægningssten blandet med bindemiddel eller lignende. Belægningen skal være af en sådan karakter, at tilgængeligheden for cyklister og dårligt gående sikres. Hovedstien anvendes kun for gående og cyklister samt til af- og pålæsning i særlige tilfælde. Der må ikke etableres parkeringspladser, garager og carporte på grundene, ligesom der ikke må parkeres langs stien. Fællesparkering og den naturlige sti er med til at understrege områdets minimalistiske, fællesskabsorienterede og landskabelige karakter.

Ubebyggede arealer

For at undgå den klassiske parcelhuskarakter med hække, etableres der i stedet diger i naboskel. Digerne afgrænser grundene og skaber privatliv uden at skabe den stramme, homogene struktur, som hække giver. Digerne kan beplantes med solitære, hjemmehørende træer, buske og planter, hvilket giver et naturligt, åbent og forskelligartet udtryk. Der må ikke etableres fast eller levende hegn i naboskel. Der må gerne opsættes fast eller levende hegn som afskærmning omkring terrasser og lignende inde i haverne.

De enkelte boliggrunde må efter byggemodning ikke terrænreguleres mere end +/-0,5 meter. Etablering af boligerne på punkt- eller skruefundamenter gør, at store terrænreguleringer kan undgås.

Fællesområderne skal sikres en landskabelig karakter med lokal regnvands-håndtering. Ved at etablere wadier og åbne grøfter i fællesarealerne, får overfladevandet en rekreativ værdi. Grøfterne langs vejskellet samt digerne i naboskellene markerer naturligt skelgrænserne, og gør hegn og hække overflødige. Ved at holde fællesarealerne som enggræsser, vilde blomster og urter bevares en naturlig karakter i området, der skaber øget biodiversitet.

Det primære fællesareal ligger som et hjerte imellem boligerne, hvilket skaber tryghed og indbyder til fællesskab, aktivitet og ophold. Her er mulighed for at etablere fælleshus og andre fællesskabsorienterede faciliteter som legeplads, hønsehus, væksthuse, bålplads/-hytte, køkkenhave og lignende inden for byggefeltet. Fællesarealet giver mulighed for at mødes og skabe fællesskab på alle tider af året.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet ved Uhre Skov og inden for denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

§ 3-områder og beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet er der udpeget et areal med mose, samt et vandløb, Lille Høgsholt Bæk, der begge er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Der friholdes en bufferzone på minimum 10 meter langs bækken mosen, for at skabe uhindret naturlig bevægelse i spredningskorridorerne.

Artsmangfoldigheden øges ved at udlægge dele af fællesarealerne som vild natur og plante hjemmehørende træer, buske og planter.

Museumsloven

Museumsloven Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til Vejle-Museerne.

Lokalplanområdet ses på ældre kort, Høje Målebordsblade 1842-1899, hovedsagligt at være præget af lavtliggende vådbund. Det fremgår af original-1 kortet fra 1820 at der i enkelte områder er foregået tørveskær. Der er således tale om et område hvor sandsynligheden for fund af fortidig bebyggelse er lav.



Høje Målebordsblade 1842-1899

Det kan dog ikke udelukkes, at der kan findes fortidsminder af anden karakter. Der er dog foregået en del opfyldning og terrænregulering i området. Derfor er forventningen om fortidsminder på arealet overordnet set lav. Behovet for arkæologiske undersøgelser vil afhænge af de konkrete byggeprojekters karakter og præcise placering. Vejle Kommune opfordres derfor til at inddrage museet, når der foreligger konkrete byggeprojekter.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Byerne i Trekantområdet udgør et bynetværk i Den åbne grønne storby, der tilsammen rummer storbyens funktioner og muligheder. Trekantområdet skal have velfungerende by- og lokalsamfund og skal bygge videre på deres individuelle styrker, identitet og særpræg.

Trekantområdet skal være stedet, hvor der er mange forskellige muligheder for at bosætte sig, geografisk og i forhold til boligtyper, størrelse på bolig, ejer- eller lejerform m.v. Mangfoldigheden i forhold til arbejdspladser, uddannelse og fritid m.v. er stor.

Vejle Kommune ligger centralt i den østjyske byregion og oplever en stor vækst i indbyggere og arbejdspladser. Kommunen rummer store landskabelige værdier, som også har betydning for bosætning og erhvervsliv. Det er især ådalen omkring Vejle å og Grejs å der skaber de, efter danske forhold, dramatiske landskaber.

Den store befolkningstilvækst og udviklingen i befolkningens boligbehov gør det nødvendigt at etablere nye boligområder, dels med omdannelse og fortætning i den eksisterende by og i havneområdet og dels i nye områder. Samtidig udbygges infrastrukturen. I de kommende år kommer der til at ske en udbygning med boliger i Ny Rosborg, en ny bæredygtig bydel tæt på både midtbyen og naturen.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Boligområder

Boligområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtigt bymiljø. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til boliger og andre formål som kontorerhverv, kulturliv og detailhandel, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed under hensyntagen til boligkvaliteten og gode friarealer. Nye boligområder skal planlægges, så unødigt arealforbrug undgås.

Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv. Der skal være nærhed til privat og offentlig service og rekreative udfoldelsesmuligheder, som dækker borgernes daglige behov. De grønne områder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion, og samtidig skal de på en æstetisk tilfredsstillende måde bidrage til at tilbageholde store regnmængder.

Der skal udvikles nye boligprojekter for at skabe et mere varieret, mangfoldigt og interessant bymiljø ved at bygge tættere og udnytte ledige grunde og bygninger.

Geologisk bevaringsværdi

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpegning af geologiske bevaringsværdier i Vejle Å tunneldal. Udpegningen dækker hele Vejle bymidte og strækker sig med ådalen ind i landet til Randbøldal og Vingsted. Lokalplanområdet er allerede omfattet af andre lokalplaner og er påvirket af omkringliggende bebyggelse, anlæg og terrænregulering.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Hele lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Ved at friholde en bufferzone i minimum 10 meters bredde langs bækken, grøften og mosen samt udlægget med støjvolden sikres dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B.24 Boligområde ved Vejledalen udlagt til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som tiny houses, fælleshus og lignende, på maksimum 2 etager og 6 meters højde. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Strukturplan

Vejle byråd har i 2018 vedtaget en ambitiøs vision for den nye bydel Ny Rosborg. Bæredygtighed, fællesskaber, natur og en eksperimenterende tilgang skal kendetegne den nye bydel, som kommer til at rumme 4-5.000 indbyggere.

I 2020 vedtog Vejle byråd en Udviklingsplan for Ny Rosborg.

Ny Rosborg er Vejles nye, resiliente bydel, som byder på det bedste fra begge verdener med sin unikke placering i ådalens smukke natur. Målet er at skabe fremtidens bydel, hvor det blå og det grønne landskab er rygraden. Arbejdet er i fuld gang, og de første byggerier forventes at skyde op inden for de næste 2-3 år.

Lokalplan

Lokalplanområdet udgør delområde 5 i lokalplan nr. 1331 Byudvikling Ny Rosborg i Vejle. Lokalplan nr. 1331 inddeler Ny Rosborg i bykvarterer, som udvikles på holme, der hæver sig over det nuværende terræn. Lokalplan nr. 1331 suppleres af en landskabsplan med terrænplaner og vandhåndteringsprincipper. Der er i landskabsplanen ikke arbejdet med bearbejdning eller udvikling af området i lokalplan nr. 1361.

I udarbejdelsen af lokalplan nr. 1361 er principperne fra landskabsplanen for Ny Rosborg indarbejdet. Se bilag A.

Lokalplan nr. 1331 Byudvikling Ny Rosborg i Vejle offentliggjort 20.12.2021 er forsat gældende.



Illustrationsplan for Ny Rosborg med delområde 5 markeret.

Servitutter

Der er tinglyst en række servitutter inden for lokalplanområdet. Disse skal respekteres ved fremtidig udnyttelse af området.

Inden for lokalplanområdet løber fjernvarme- og gasledninger. Disse er deklarerede med servitútbælter, og skal respekteres ved realisering af området. Ledningerne fremgår af kortbilag 2.

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 forsyningselskaber kontaktes, inden jordarbejdet 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 ønskes en varieret og eksperimenterende arkitektur i lokalplanområdet, med mulighed for at slippe kreativiteten fri.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Lokalplanområdet til netop tiny houses er valgt ud fra nærhed til byen, kort afstand til hverdagsfaciliteter og gode offentlige transportmuligheder. Området har tidligere været planlagt til kolonihaver, men anvendes i dag til hundepark.

Der bygges tæt og småt med udgangspunkt i tiny house konceptet, der baserer sig på bæredygtighed og nedskalering af forbruget af materielle goder. Det betyder også, at der opnåes en mere optimal arealudnyttelse. Små boliger har mindre energiforbrug. Boliger halvt så store som gennemsnittet kan ca. halvere CO₂-aftrykket pr. beboer jf. rapporten Klimamål og fysisk planlægning, udgivet oktober 2021 af KTC, Concito, Gate21 og Dansk Byplanlaboratorium.

Punkt- eller skruefundamenter efterlader minimal påvirkning af terræn og minimerer byggeaffald. Især skruefundament har et lavere CO₂-aftryk end

traditionelt betonfundament, det har en længere levetid og kan genbruges. Den minimale byggemodning og fællesparkering begrænser anlæggelse og vedligeholdelse af CO₂-tung vej. Der er mulighed for at benytte individuelle vedvarende energi-anlæg som solceller og varmepumper. Der forberedes til ladestandere på p-pladser.

Alt dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

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

Lokalplanområdet er i risiko for at blive påvirket i forbindelse med vandløbsoversvømmelse og er udpeget som risikoområde i forbindelse med Oversvømmelsesdirektivet. Lokalplanområdets østlige del er udlagt som §3 beskyttet natur i form af mose, og ligger meget lavt. Området er i risiko for at blive oversvømmet i tilfælde af stormflod eller vandløbsstigning. Resten af lokalplanområdet er påfyldt jord i løbet af de sidste 10 år, så terrænet ikke længere er i oversvømmelsesrisiko. Boligerne må kun opføres i den del af lokalplanområdet, som ikke er oversvømmelsestruet. Skrue- og punktfundamenter øger boligernes modstandsdygtigheden over for oversvømmelse.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Regnvandsbassiner og åbne grøfter forsinker regnvandsudledningen til bækken, og den lave befæstelsesgrad tillader nedsivning af regnvand. Lokal regnvandshåndtering giver rekreativ værdi for beboerne og afhjælper noget af presset på eksisterende spildevandssystemer. Åbne grøfter til håndtering af tag- og overfladevand har desuden større rummelighed end lukkede systemer, i forbindelse med skybrudshændelser.

Afledning af vand fra lokalplanområde vil ikke give udfordringer til det vand-system vandet tilledes.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Kystnærhedszone

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Vejle er kommunens hovedby og hele den centrale del af byen er omfattet af denne retningslinje. Lokalplanområdet ligger bag eksisterende by og vil ikke være synligt fra kysten.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven 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 varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

Området er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Området bliver alene spildevandskloakeret. Regn- og overfladevand skal håndteres af et regnvandslag med medlemspligt for beboerne af lokalplanområdet. Afledning af regnvand fra området bliver privat ejet og udgifterne påhviler de ejendomme der er tilsluttet anlægget.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er klassificeret som lettere forurenede, 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.

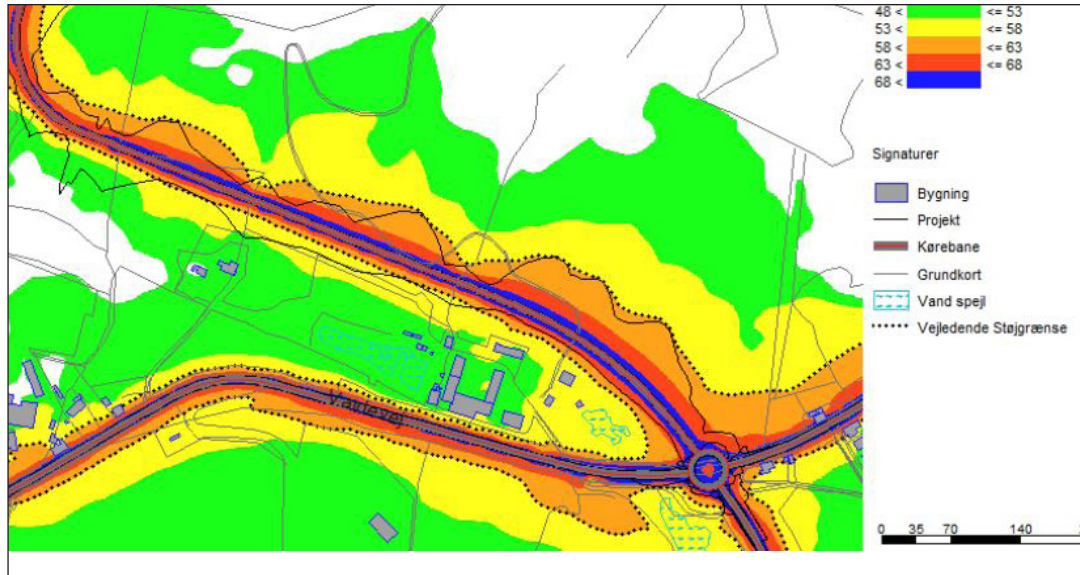
Der er ingen virksomheder i nærheden, hvis udfoldelses- eller udviklingsmuligheder bliver begrænset af lokalplanen.

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

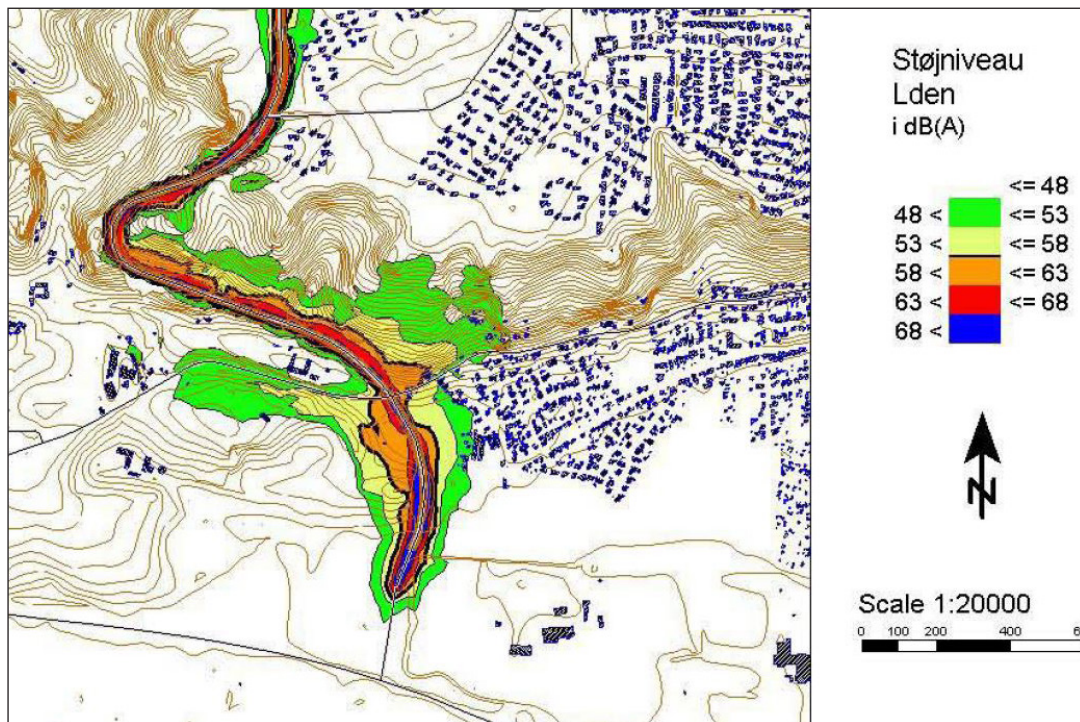
Lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj fra henholdsvis Vejledalen og Vardevej. Årsdøgntrafikken langs Vejledalen er i 2020 målt til 1.416. I Vejle Kommunes trafikmodeller for Uhre forbindelsesvej, år 2030 er årsdøgntrafikken på Vejledalen beregnet til 6.516. Årsdøgntrafikken på Vardevej er i 2019 målt til 5.059. Med en farthastighed på 50 km/t skal boligerne derfor ligge 40 meter fra vejmidten, med mindre der laves støjdæmpende foranstaltninger. De nærmeste boliger ligger 30 meter fra vejmidten.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj for boligområder er 58 dB jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Støjkortet fra VVM redegørelsen for Uhre forbindelsesvej viser, at støjen i området ikke overstiger grænseværdierne.

Der er udlagt areal til støjdæmpende foranstaltninger i form af en støjvold, se kortbilag 2. Der er etableret en støjvold i 2017, og denne forventes at være tilstrækkelig.



Udsnit fra VVM-redegørelse af Uhre forbindelsesvej, som viser støjudbredelse. Lokalplanområdet ses i nederste højre hjørne



Udsnit fra VVM-redegørelse af Uhre forbindelsesvej, som viser støjudbredelse.

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, der kræver en miljøvurdering.

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

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet. Dette begrundes med at:

- Overfladevand kan løbe i åbne render til de åbne vandløb nord og øst for lokalplanområdet. Denne udledning er ikke en væsentlig ændring i forhold til den afledning, der sker fra arealet i dag.
- Der er etableret støjafskærmning mod trafik på Vejledalen.
- Området er i risiko for at blive påvirket i forbindelse med vandløbsoversvømmelse og er udpeget som risikoområde i forbindelse med Oversvømmelsesdirektivet. Efter den seneste jordpåfyldning kommer byggegrundene i lokalplanområdet som minimum til at ligge i kote 3. Dertil skal der benyttes punkt- eller skruefundamenter, som løfter boligen over jorden og dermed gøres boligen mere modstandsdygtig over for oversvømmelse.
- Inden for lokalplanområdet ligger et areal med mose. Der må ikke etableres forhold, som påvirker mosens.
- Lokalplanområdet er udlagt til økologisk forbindelse på det areal, hvor der er mose. Den resterende del er udlagt til potentiel økologisk forbindelse.
- Lokalplanområdet giver mange muligheder for dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1361

Boligområde ved Vejledalen, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til mindre, eksperimenterende åben-lav helårsbeboelse på små grunde samt fællesfaciliteter,

at fastlægge de overordnede principper for områdets landskabelige udformning, herunder terrænregulering, naturkarakter og vandhåndtering og

at sikre at området får en naturlig og åben karakter, der adskiller sig fra typiske parcelhusområder.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 7000q, 7000c og 1æ samt hele matr.nr. 1z, 1t og 1u, Kølholt, Skibet. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 14.03.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål som åben-lav helårsbeboelse i form af tiny houses med én beboelsesbygning pr. grund.

3.2

Der kan inden for byggefeltet opføres fælleshus og andre fællesfaciliteter.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning af grunde skal ske ifølge principperne på kortbilag 3.

4.2

Grundene må kun udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.

4.3

Grundene udstykkes med en grundstørrelse mellem 300 m² og 400 m². Grundene skal minimum være 12 meter bredde.

4.4

Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindste grundstørrelsen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

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

5.2

Vejadgangen udlægges i en bredde på 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejmyndigheden skal godkende vejprojektet.

5.3

Vendepladsen skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de på tidspunktet gældende vejregler.

5.4

Der etableres fællesparkering og fælles affaldsløsning i lokalplanområdets sydlige ende i princippet som vist på kortbilag 3. Der anlægges minimum 1 p-plads pr. bolig. Der må ikke etableres parkering på egen grund.

5.5

Hovedstien udlægges som en brandvej i en bredde på minimum 6 meter med en stibanebredde på 3,0 meter, som vist på illustration 1 og som vist på kortbilag 3. Der må ikke parkeres på eller langs stien.

5.6

Hovedstien skal anlægges med belægning som armeringssten, grus, stenmel, skærver, belægningssten iblandet bindemiddel eller tilsvarende.

5.7

Der kan etableres trædestier i området.

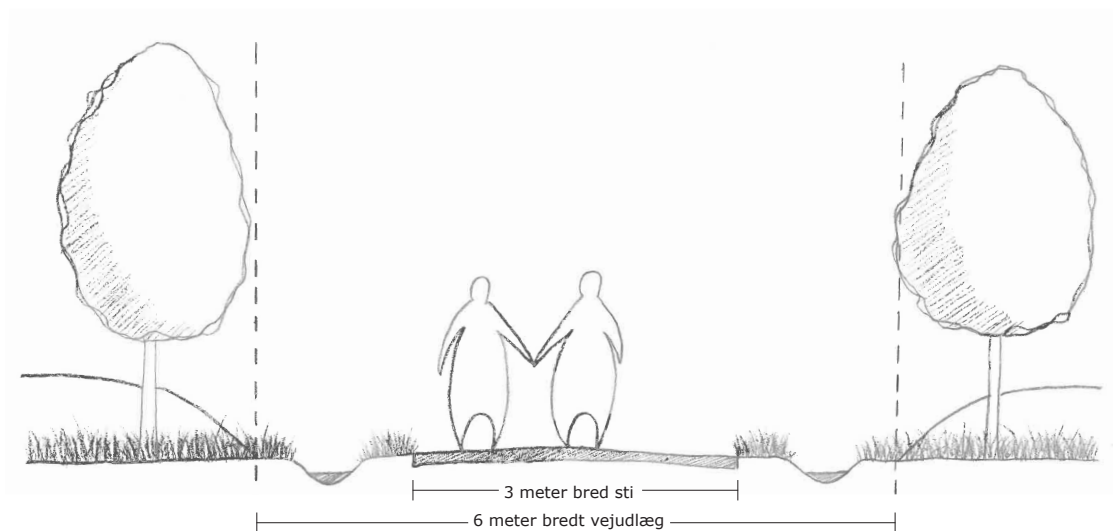


Illustration 1 Vejprofil af hovedsti, grøft og belysning

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må på den enkelte ejendom opføres én bolig på maksimum 50 m². Udestuer, havestuer, væksthuse og lignende som er sammenbygget med boligen, og som har direkte adgang fra boligen, medregnes som en del af de 50 m².

6.2

Boligbebyggelse må opføres i maksimum 2 etager. Det må ikke etableres kælder.

6.3

Intet punkt af boligens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6 meter over fastsat niveauplan.

6.4

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter, som vist på illustration 5.

6.5

Der må maksimum opføres 20 m² sekundær, fritliggende bebyggelse som hønsehus, væksthuse, legehus, skur og overdækkede arealer.

6.6

Sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 1 meter, som vist på illustration 5.

6.7

I fællesarealet omsluttet af hovedstien mod nord kan der opføres fælleshus, væksthuse, bålhytte, shelters osv. inden for byggefeltet illustreret på kortbilag 3.

6.8

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Boligen skal etableres på punkt- eller skruefundament.

7.2

Kviste, gavlvinduer, tagterrasser og altaner på 1. sal må kun etableres mod sti, vej og fællesarealer. Der må ikke etableres kviste, gavlvinduer, tagterrasser og altaner på 1. salen mod naboskellet. Tagvinduer er undtaget. Tagterrasser og altaner skal blændes af mod naboskellet mellem to boliger.

7.3

Tag og facader må ikke udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som kobber og zink.

7.4

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstrin 30. Vinduer, solceller og lignende er undtaget.

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 og de skal opsættes 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

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

7.7

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

7.8

Der må ikke opsættes skilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Fællesarealerne skal udlægges ifølge principperne illustreret på kortbilag 3.

8.2

Belysning af hovedstien skal udføres som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

8.3

Belysning af adgangsvejen samt fællesparkering skal udføres som ikke blændende gadebelysning.

8.4

Lokalplanområdet må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.5

Inden for den enkelte boliggrund må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:2, som vist på illustration 3. Diger og grøfter er undtaget.

8.6

Der skal etableres 50-80 cm høje diger i skellene mellem boligerne, som illustreret på kortbilag 3, med en digefod på maksimalt 2 meter i bredden. Se illustration 3 og 4.

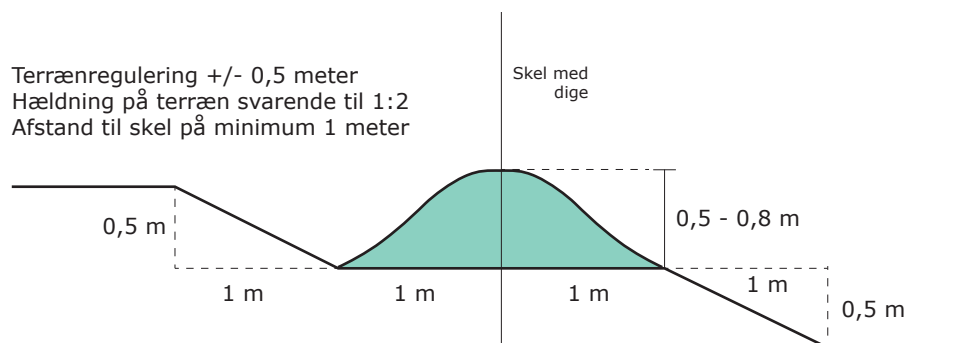


Illustration 3 Eksempel på terrænregulering i forbindelse med det fælles dige i naboskel.

8.7

Digerne samt skel må beplantes med solitære, hjemmehørende træer, buske og planter, for inspiration se bilag B. Der må ikke opsættes hegn eller plantes hæk på digerne eller fra skel og 2,5 meter ind på den enkelte grund. Der må dog opsættes trådhegn med en højde på maksimum 1 meter. Se illustration 5 og 6.

8.8

I stiudlægget mellem skel og hovedstien kan der etableres åbne grøfter til håndtering af overfladevand, ifølge principperne på kortbilag 3. Der skal etableres broforbindelse i maksimum 2,5 meters bredde over grøfterne til boligerne, så vandet kan løbe frit.

8.9

I fællesarealerne kan der udlægges areal til lokal regnvandshåndtering i princippet som vist på kortbilag 3.

8.10

Fællesarealerne omkring boligerne skal beplantes med hjemmehørende enggræsser, blomsterblandinger, urter og lignende. Derudover kan der plantes træer og buske. Der må etableres trædestier og klippede stier i fællesarealerne. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af mosen.

8.11

Langs hovedstien skal der i fællesarealerne mellem boliggrundene plantes solitære, hjemmehørende træer, ifølge principperne illustreret på kortbilag 3.

8.12

På støjvolden skal der plantes enkeltstående og grupper af hjemmehørende træer og buske, efter principperne illustreret på kortbilag 3.

8.13

I fællesarealet omsluttet af hovedstien kan der etableres fælles anlæg som legeplads, opholdsområde, overdækkede arealer osv. inden for byggefeltet som vist på kortbilag 3.

8.14

Der friholdes en bufferzone på minimum 10 meter langs bækken, grøften og mosen, som vist på kortbilag 3.

8.15

I forbindelse med den fælles affaldshåndtering kan der opføres skur eller afskærmning.

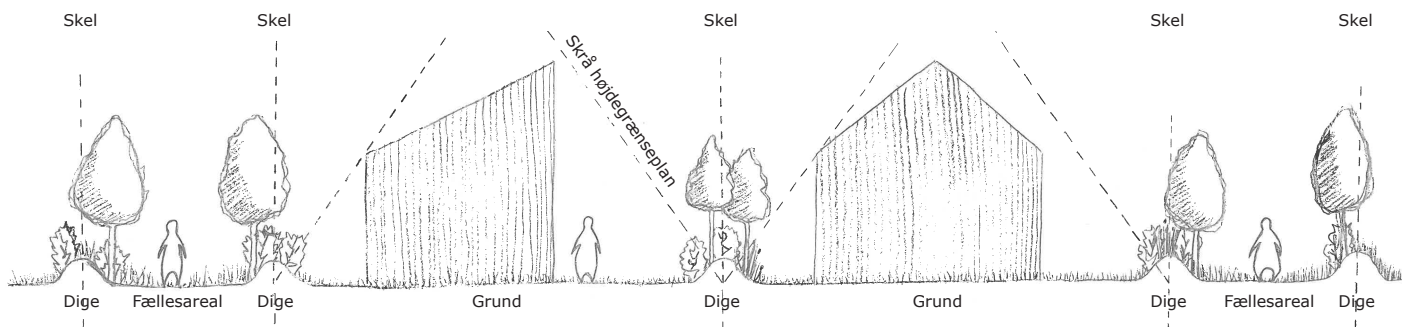


Illustration 4 Tværsnit af diger i skel samt skrå højdegrænseplan.

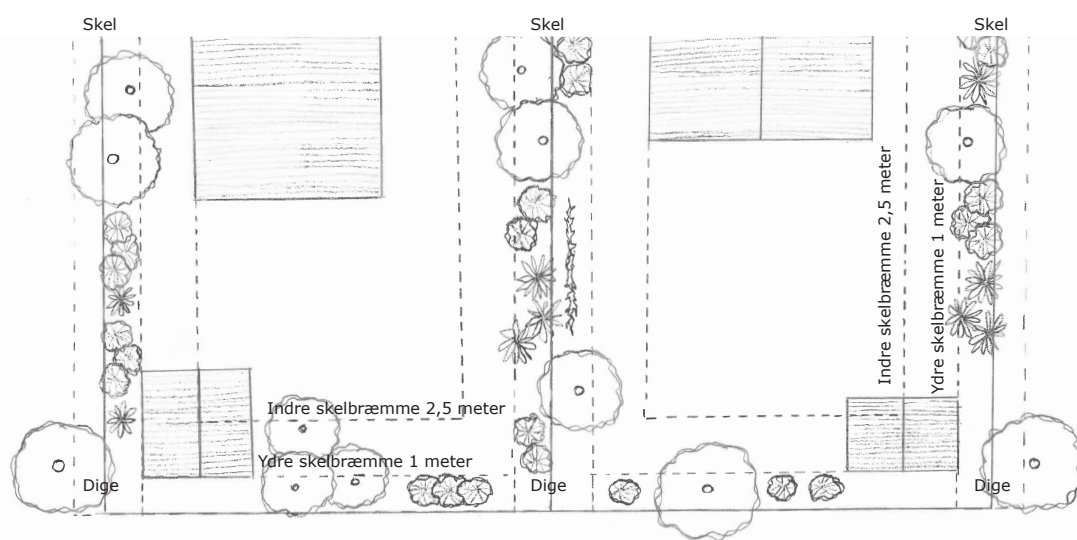


Illustration 5 Diger samt indre skelbræmme på 2,5 meter og ydre skelbræmme på 1 meter fra skel.

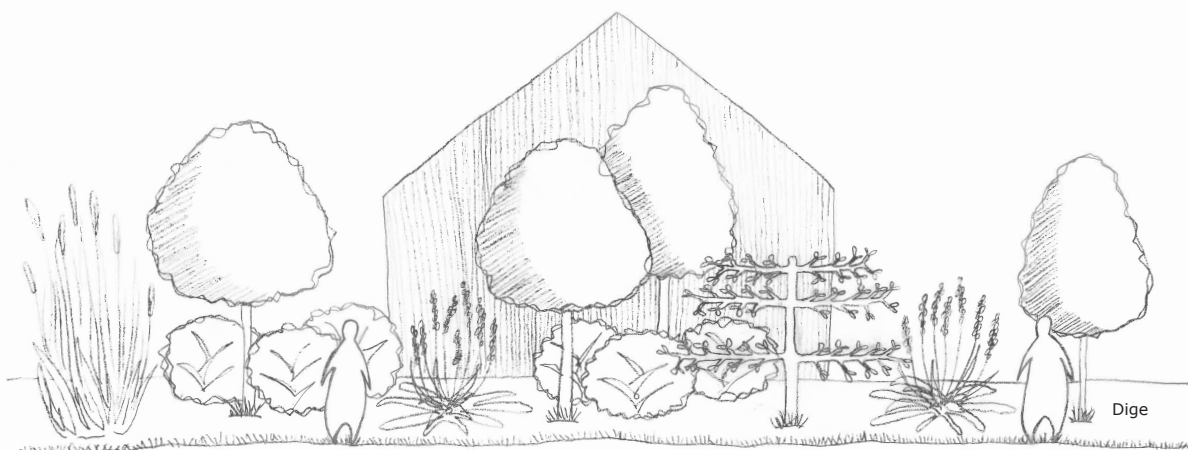


Illustration 6 Bepantning af diger må kun ske med solitære træer, buske og planter.

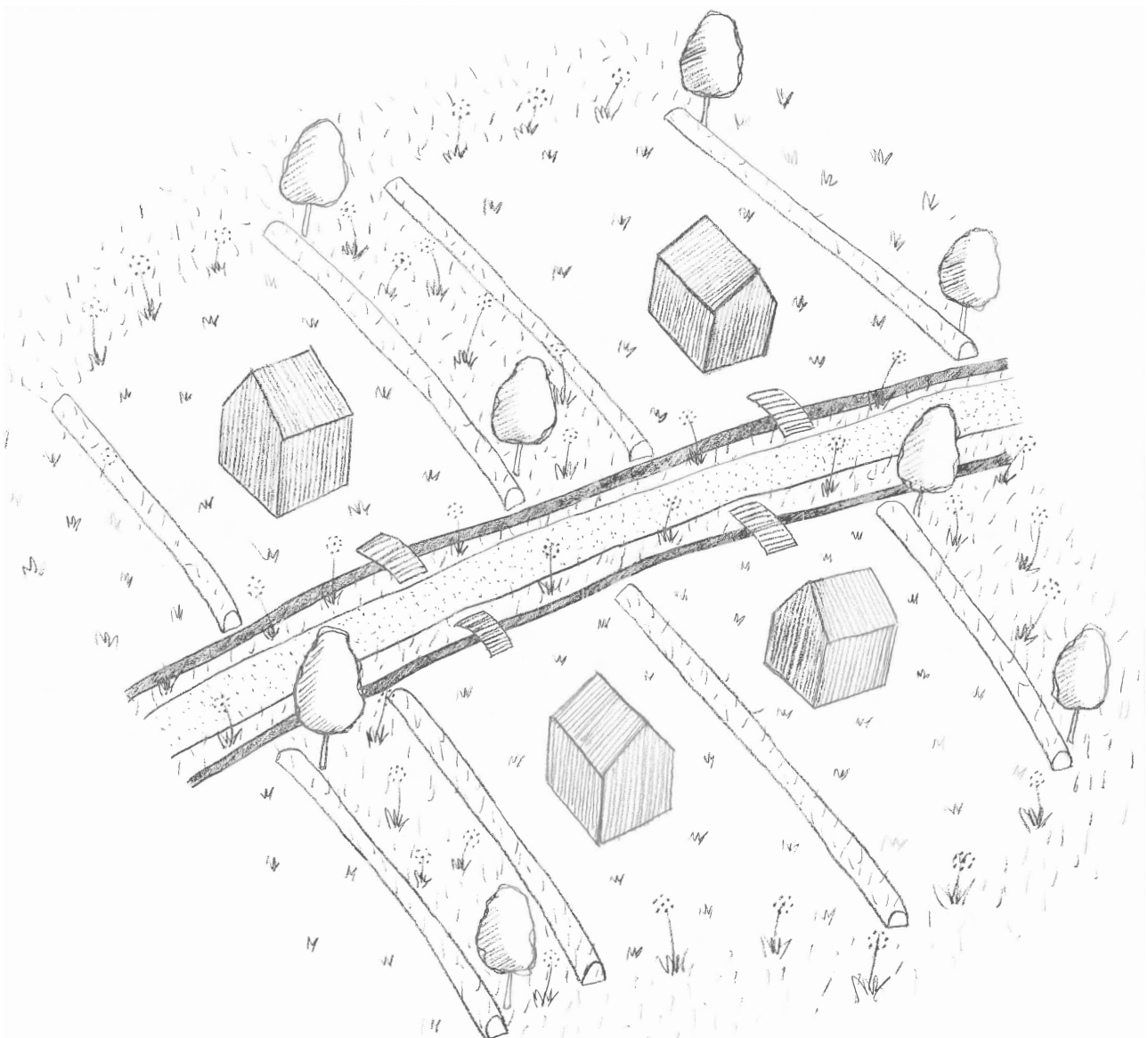


Illustration 7 Grøfter og diger der adskiller henholdsvis naboskel og vejskel. Små broforbindelser over grøfterne til grundene.

§ 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 parkeringsarealer,
den i § 5.5 nævnte sti,
de i § 8.1 nævnte fælles friarealer
de i § 8.6 nævnte diger,
de i § 8.8 nævnte grøfter,
de i § 8.10, 8.11 og 8.12 nævnte beplantninger.

9.2

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

§ 10 Grundejerforening

10.1

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

10.2

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

10.3

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.

10.4

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

10.5

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

10.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

10.7

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8.1 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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.

11.2

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.

11.3

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.

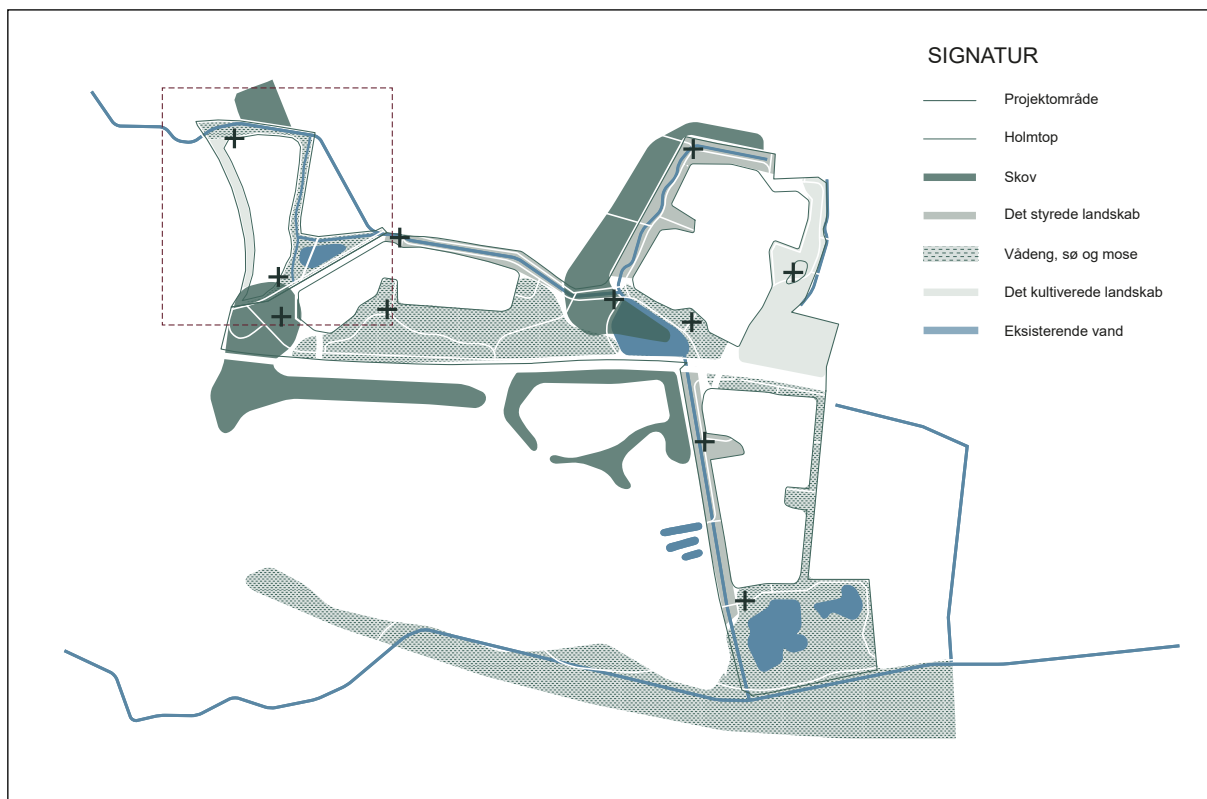
11.4

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

Bilag A: Udviklingsplan for Ny Rosborg



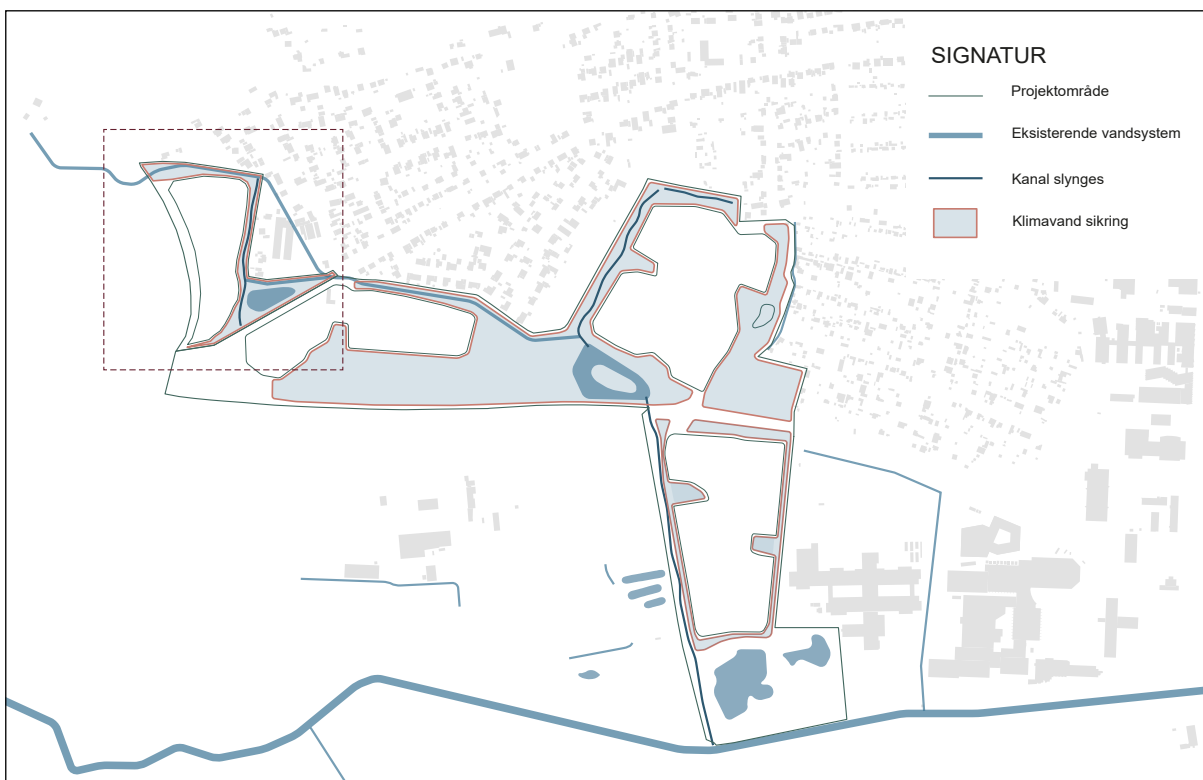
Illustrationsplan af Ny Rosborg med markering af lokalplanområdet



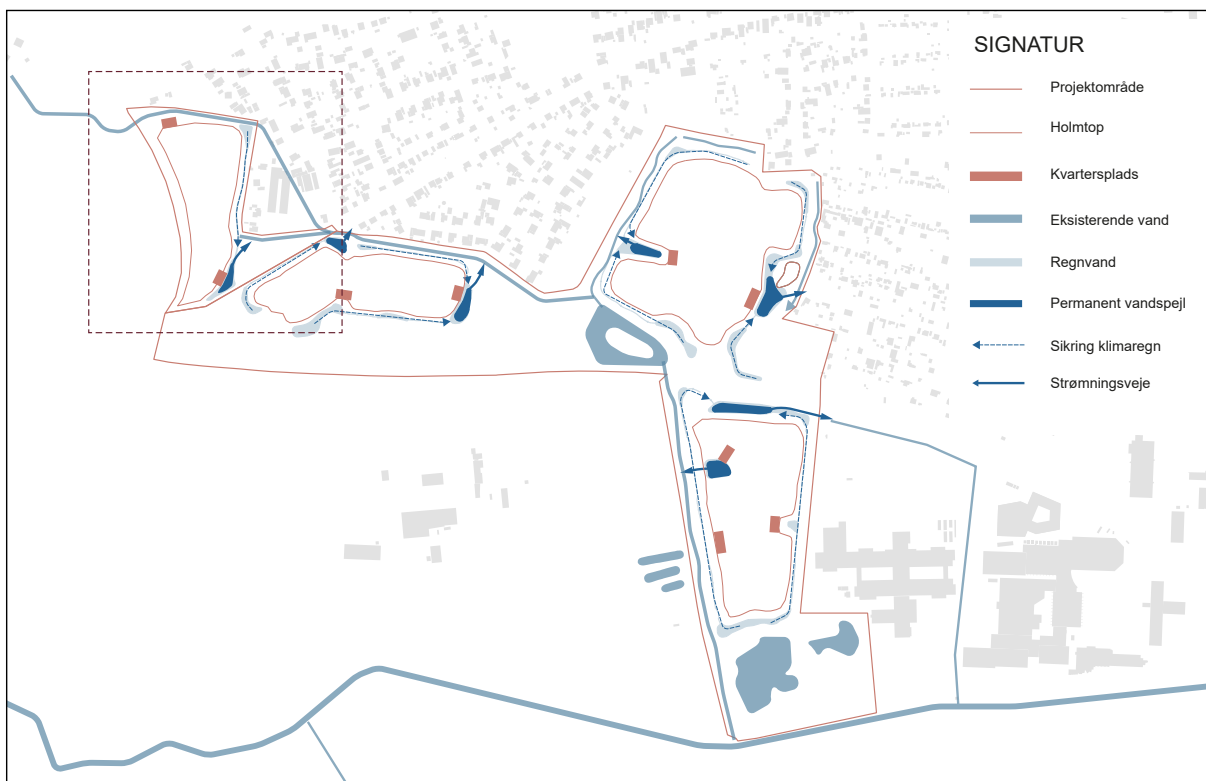
Beplantningsplan



Afvandingsplan. Pilenes retning viser hvordan arealerne afvandes og løber til vandløb, grøfter og søer m.v.



Klimasikring. Hvis de arealer hvor vandet kan samles.



Vandafledningsplan. Viser vandets vej ud af området ved Ny Rosborg.



Infrastruktur. Kortet viser overordnet vejstruktur og intern vej/stiforsyning.

Bilag B: 40 danske træer og buske

Miljøministeriet, 1989, Skov- og Naturstyrelsen

40 DANSKE TRÆER OG BUSKE

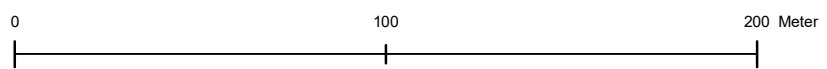
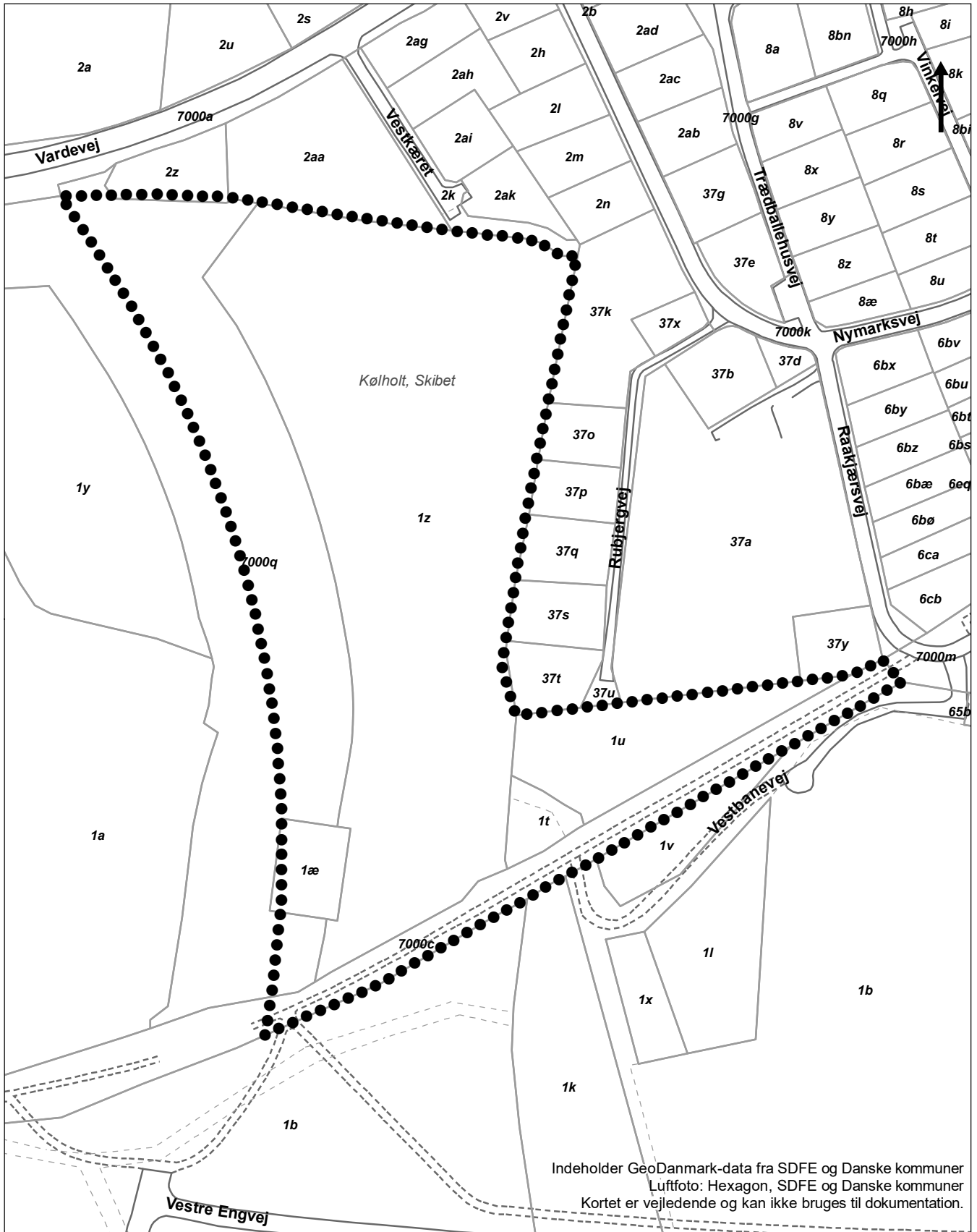
DANSK navn, latinsk navn

ASK, <i>Fraxinus excelsior</i>	GEDEBLAD, Dunet, <i>Lonicera xylosteum</i>	PIL, Grå-, <i>Salix cinerea</i>
ASP, Bævre-, <i>Populus tremula</i>	HASSEL, <i>Corylus ave/Jana</i>	PIL, Selje-, <i>Salix caprea</i>
AVNBØG, <i>Carpinus betulus</i>	HAVTORN, <i>Hippophae rhamnoides</i>	RIBS, <i>Ribes rubrum</i>
BENVED, <i>Euonymus europaeus</i>	HVIDTJØRN, Almindelig, <i>Crataegus laevigata</i>	ROSE, Blågrøn, <i>Rosa dumalis</i>
BIRK, Dun-, <i>Betula pubescens</i>	HVIDTJØRN, Engriflet, <i>Crataegus monogyna</i>	ROSE, Hunde-, <i>Rosa canina</i>
BIRK, Vorte-, <i>Betula pendula</i>	HYLD, Almindelig, <i>Sambucus nigra</i>	ROSE, Æble-, <i>Rosa rubiginosa</i>
BØG, <i>Fagus sylvatica</i>	HÆG, Almindelig, <i>Prunus padus</i>	RØN, Almindelig, <i>Sorbus aucuparia</i>
EG, Stilk-, <i>Quercus robur</i>	KIRSEBÆR, Fugle-, <i>Prunus avium</i>	RØN, Selje-, <i>Sorbus intermedia</i>
EG, Vinter-, <i>Quercus petraea</i>	KORNEL, Rød, <i>Cornus sanguinea</i>	SLAEN, <i>Prunus spinosa</i>
EL, Rød-, <i>Alnus glutinosa</i>	KVALKVED, <i>Viburnum opulus</i>	SOLBÆR, <i>Ribes nigrum</i>
ELM, Storbladet, <i>Ulmus glabra</i>	LIND, Småbladet, <i>Tilia cordata</i>	TØRST, <i>Frangula alnus</i>
ENE, <i>Juniperus communis</i>	LØN, Spids-, <i>Acer platanoides</i>	VRIETORN, <i>Rhamnus cathartica</i>
FYR, Skov-, <i>Pinus sylvestris</i>	NAVR, <i>Acer campestre</i>	ÆBLE, Vild, <i>Malus sylvestris</i>
	PIL, Femhannet, <i>Salix pentandra</i>	




ANDRE HJEMMEHØRENDE DANSKE TRÆER OG BUSKE


DANSK navn, latinsk navn

BROMBÆR, <i>Rubus fruticosus</i>	PIL, Øret, <i>Salix aurita</i>
DVÆRGMISPEL, Rød, <i>Cotoneaster integerrimus</i>	PORS, <i>Myrica gale</i>
DVÆRGMISPEL, Sort, <i>Cotoneaster melanocarpus</i>	RIBS, Fjeld-, <i>Ribes alpinum</i>
ELM, Skærm-, <i>Ulmus laevis</i>	ROSE, Blød filt-, <i>Rosa villosa</i>
ELM, Småbladet, <i>Ulmus carpiniifolia</i>	ROSE, Klit-, <i>Rosa pimpinellifolia</i>
GYVEL, <i>Sarothamnus scoparius</i>	ROSE, Kortstillet filt-, <i>Rosa tomentosa</i>
HINDBÆR, <i>Rubus idaeus</i>	ROSE, Langstillet Filt-, <i>Rosa tormentosa</i>
KAPRIFOLIE, Vild (alm. GEDEBLAD), <i>Lonicera periclymenum</i>	ROSE, Lugtløs Æble-, <i>Rosa elliptica (inodora)</i>
KRISTTORN, <i>Ilex aquifolium</i>	ROSE, Rubladet, <i>Rosa obtusifolia</i>
LIND, Storbladet, <i>Tilia platyphyllos</i>	RØN, Finsk, <i>Sorbus x hybrida</i>
MOSEPOST, <i>Ledum palustre</i>	RØN, Klippe-, <i>Sorbus rupicola</i>
PIL, Krybende, <i>Salix repens</i>	RØN, Tarmvrid, <i>Sorbus torminalis</i>
PIL, Sort, <i>Salix nigricans</i>	TAKS, <i>Taxus baccata</i>
PIL, Spyd, <i>Salix hastata</i>	VEDBEND, <i>Hedera helix</i>



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

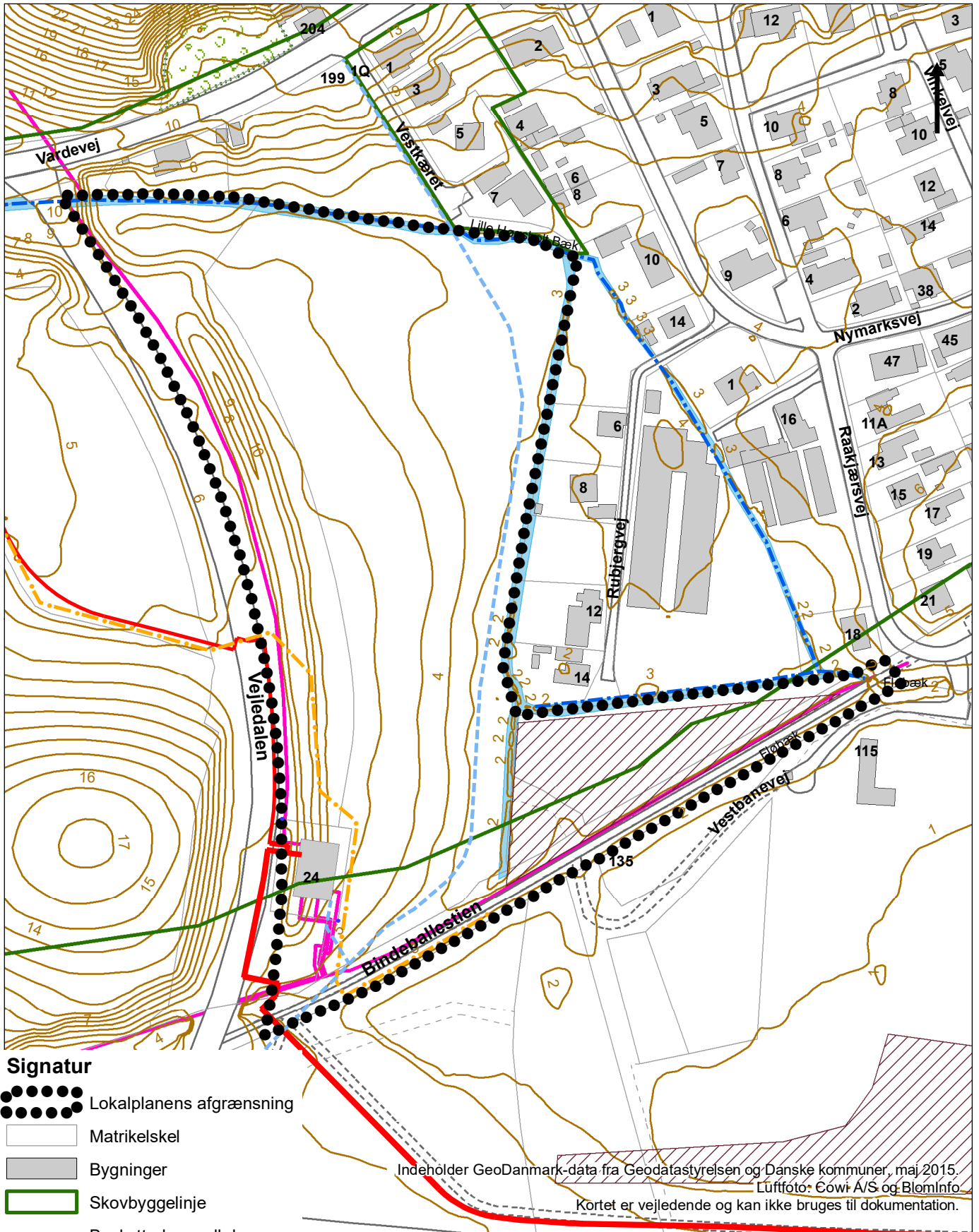


VEJLE Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi













Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1361
Boligområde ved Vejledalen, Vejle
Matrikler

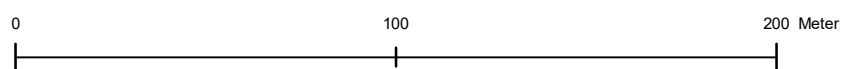
Mål: 1:2.000
Dato: 14.03.2022
Rev:
Init.: SALHA



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger
-  Skovbyggelinje
-  Beskyttede vandløb
-  Bæk
-  Beskyttet natur - Mose
-  Gas distributionsledning
-  TVIS projekttrace
-  Vejle Fjernvarme ledning
-  Trefor vandledning
-  Kurver 1 meter

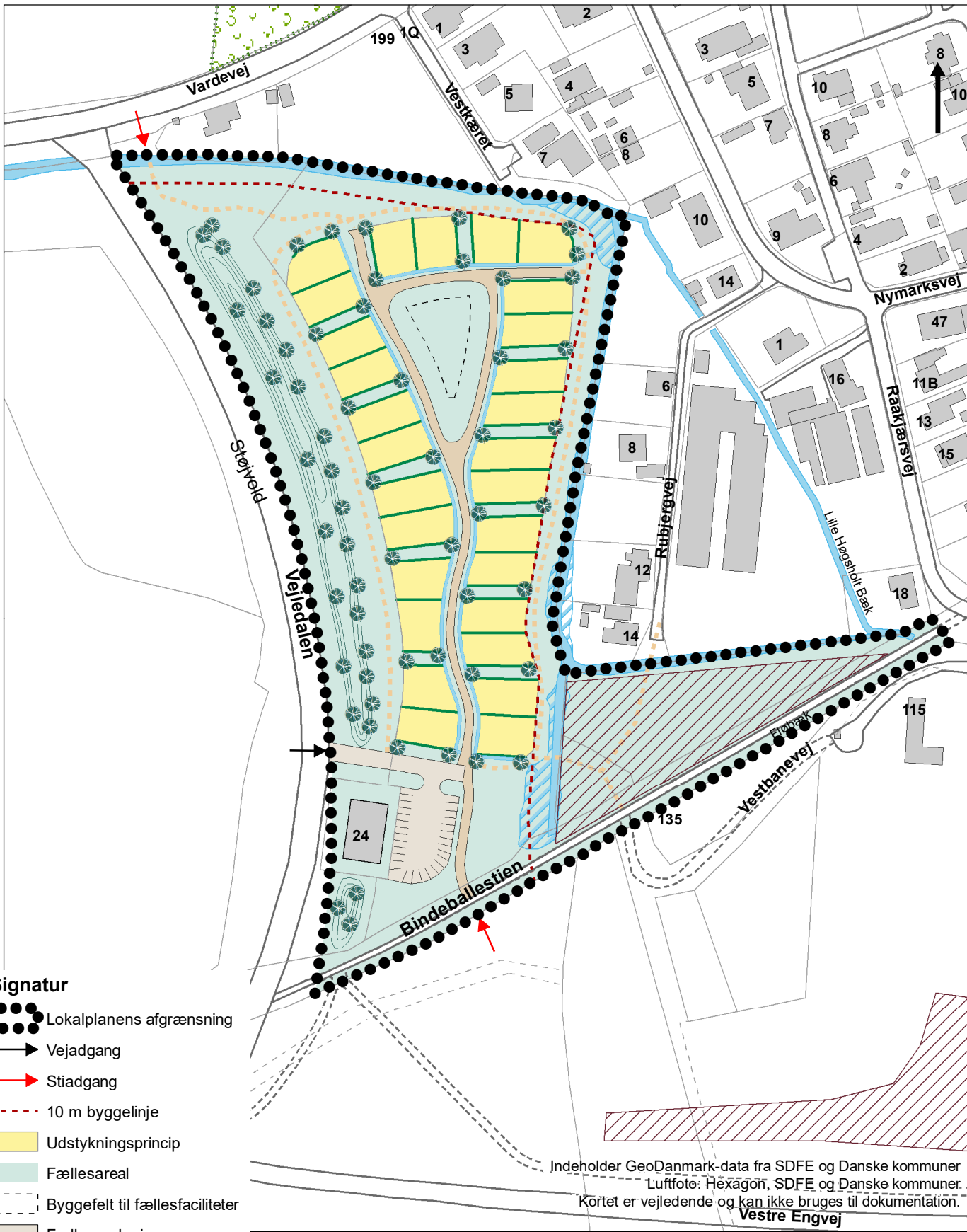
Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
 Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

















	VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
---	-------------------------	---------------------------------

Kortbilag 2

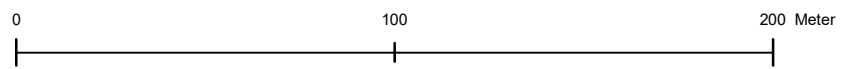
Lokalplan nr. 1361 Boligområde ved Vejledalen, Vejle Eksisterende forhold	Mål: 1:2.000 Dato: 14.03.2022 Rev: 14.09.2022 Init.: SALHA
---	---



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  10 m byggelinje
-  Udstykningsprincip
-  Fællesareal
-  Byggefelt til fællesfaciliteter
-  Fællesparkering
-  Hovedsti
-  Trædesti
-  Nye diger
-  Træer
-  Bæk
-  Wadi
-  Åben grøft
-  Beskyttet natur - Mose

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luffoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner.
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.
Vestre Engvej



 **VEJLE** Teknik & Miljø
 KOMMUNE Plan & Energi

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1361
 Boligområde ved Vejledalen, Vejle
Fremtidige forhold

Mål: 1:2.000
 Dato: 25.05.2022
 Rev: 14.09.2022
 Init.: SALHA



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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1361

16-09-2022

Lokalplan nr. 1361 Boligområde ved Vejledalen, Vejle er den 14.09.2022 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 1

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planen, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

J. nr.:

01.02.05-P16-1-22

Kontaktperson:

Sabrina Haue

Lokaltlf.: 76 81 22 64

Mobilnr.: 23 39 92 20

E-post: salha@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

I redegørelsens tekst om spildevand, skal det fremgå at lokalplanområdet alene spildevandskloakeres, og at der skal oprettes et regnvandslaug til håndtering af regn- og overfladevand.

Dertil opdateres kortbilag 2 og 3, således Vejle Fjernvarmes ledninger til ny transformerstation og Trefors vandledning vises samt træerne langs Vejledalen placeres uden for ledningstracé.

Lokalplanen kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 19.09.2022 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Sabrina Haue



Teknik & Miljø - Plan & Energi

Tlf.: 76 81 22 30

plan@vejle.dk · www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 19. september 2022

Lokalplan nr. 1361

Boligområde ved Vejledalen, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

Byrådet har d. 14.09.2022 vedtaget lokalplan nr. 1361.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at udstykke grunde til tiny houses, på det ca. 2,1 ha store areal øst for Vejledalen. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af 28 tiny houses, på små grunde på 300-400 m².

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 19.09.2022 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 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.