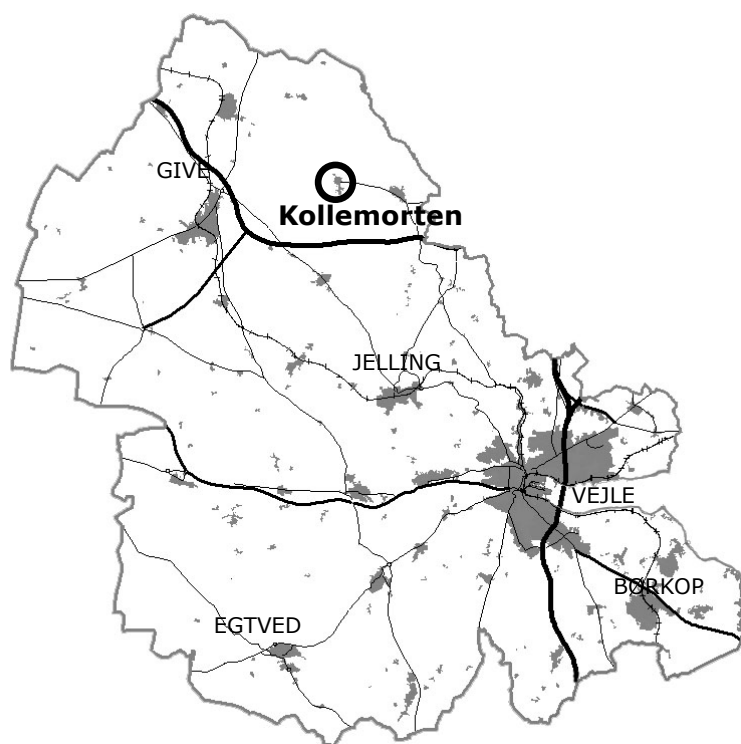


LOKALPLAN NR. 1416

Boligområde ved Smedevænget, Kollemorten

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

28.05.2025
03.06.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 Bonuslokalplan

5 EKSISTERENDE FORHOLD

- 7 LOKALPLANENS INDHOLD
- 7 Anvendelse
- 7 Udstykning og bebyggelse
- 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 8 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

- 8 Natura 2000-område og bilag IV-arter
- 9 Museumsloven
- 9 Anden lovgivning
- 9 Kommuneplan 2021-2033
- 10 Servitutter
- 10 Arkitekturpolitik
- 10 Bæredygtighed og klima
- 11 Oversvømmelse og erosion
- 12 Forsyning
- 12 Miljøforhold

13 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

16 BESTEMMELSER

- 16 § 1 Formål
- 16 § 2 Område og zonestatus
- 16 § 3 Anvendelse
- 17 § 4 Udstykning
- 17 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 18 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 19 § 7 Bebyggelsens udseende
- 19 § 8 Ubebyggede arealer
- 21 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 21 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
- 21 § 11 Grundejerforening
- 22 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

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

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune

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

29.01.2025 Vedtagelse af forslag i byrådet
03.02.2025 - 31.03.2025 Offentlig høring
28.05.2025 Endelig vedtagelse i byrådet
03.06.2025 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanens formål er, at give mulighed for at opføre boliger i form af parcelhuse (åben-lav), da der er efterspørgsel på flere boliger i Kollemorten.

Lokalplanområdet er en naturlig forlængelse af Smedevænget, hvor vejen forlænges og der er mulighed for etablering af 4 nye grunde og et regnvandsbassin til vandhåndtering af området.

Beplantningen i lokalplanområdets sydlige skelafgrænsning er et levende læhegn med træer og buske i forlængelse af et længere bælte af beplantning og et mere enkeltstående solitært træ. Disse skal bevares og være med til at afgrænse området og give det et naturligt præg. Ydermere skal der skabes en overgang mellem skelafgrænsningen mod vest og det dyrkede landbrugsareal.

Bonuslokalplan

Lokalplanen er en bonuslokalplan, der erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri.

EKSISTERENDE FORHOLD

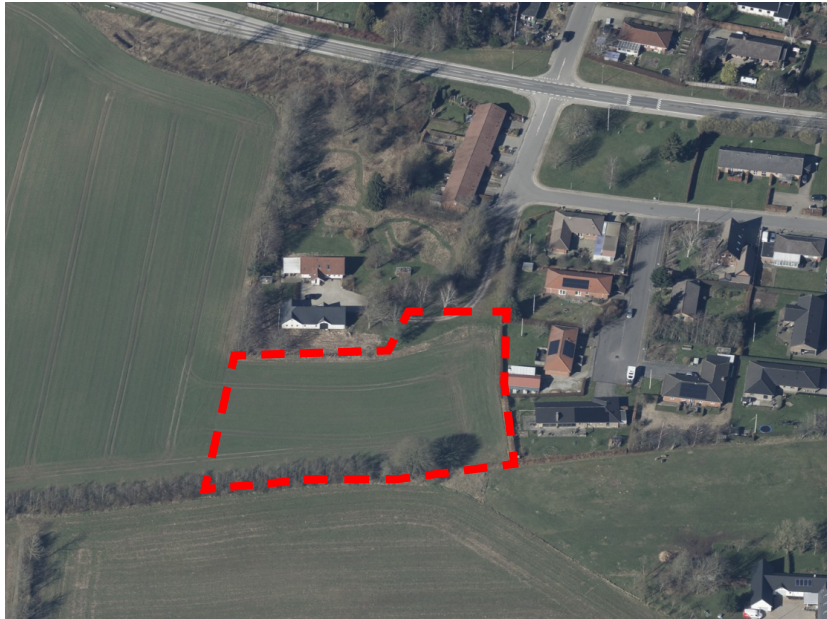
Lokalplanområdet udgør en del af landbrugsarealet på matr.nr. 6s, Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke.

Kollemorten er en landsby med ca. 350 indbyggere, beliggende 4 km vest for Vonge, 9 km nordøst for Give, 8 km sydøst for Thyregod og 27 km nordvest for Vejle.

Landsbyen er omringet af den skønneste natur og er i nær tilknytning til kulturelle landskaber som Rørbæk sø, Tinnets krat med Gudenåens og Skjernåens udspring. Ligeledes løber Hærvejen lige igennem byen. Hærvejen som også er en naturskøn turrute, der i gamle dage med brugt som en hovedfærdselsåre igennem Jylland, er i dag en velbesøgt rute for vandrere og cyklister. Derfor har Kollemorten også et vandrehjem "Hærvejscenteret", som er anlagt i den gamle skole i den sydlige ende af byen.

Den oprindelige landsby har bestået af tre-fire gårde hvoraf to fortsat eksisterer. Derfra har landsbyen udviklet sig som en vejkruds- og stationsby. Kollemortenvej skærer landsbyen over i 2 dele. Det er ikke særlig tydeligt, at man kører igennem en landsby, når man kører ad Kollemortenvej, idet landsbyen nærmest "vender ryggen til".

Lokalplanområdet ligger indenfor landsbyafgrænsningen i Kollemortens vestlige ende og ligger i dag som dyrket landbrugsjord. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af Smedevænget, som defineres af et villaområde der er bygget op fra 1980'erne og frem til 2012 samt en ældre landejendom. Syd og vest for området er der marker og frit udsyn til det åbne land. Langs skellet i syd er der et levende læhegn / beplantningsbælte og et ældre træ, der er med til



Figur 2: Skråfoto af området set fra syd.
Kilde: Skråfoto, Dataforsyningen



Figur 3: Streetview set fra Kollemortenvej nordvest for området.
Kilde: Streetview, Google Maps



Figur 4: Streetview set fra ankomsten af Smedevænget nord for området. I baggrunden kan skimtes det store gamle træ.
Kilde: Streetview, Google Maps

at danne en naturlig afgrænsning af området. Terrænet stiger jævnt med 3 meter fra nordøst mod sydvest.

Fra lokalplanområdet er der ca. 300 meter til den lokale dagligvareforretning.

Vonge-Kollemorten har et meget aktiv lokalsamfund, med mange aktiviteter og tilbud til alle aldre. Heriblandt en ungdomsforening, idrætsforening, spejder, krea og meget mere. Her værnes om de sociale og kulturelle forhold såvel som naturen i og omkring Kollemorten og omegn.

Lokalplanområdet er ca. 0,6 ha og er i landzone.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål med åben-lav boligbebyggelse. Der gives mulighed for at etablere et regnvandsbassin i det lavest liggende område, som er i den nordlige del, ved ankomsten til området.

De fælles opholdsarealer udgøres af beplantningsbæltet i syd og et lille areal ved vendepladsen.

Lokalplanområdet er i landzone. Arealer, som lokalplanlægges, forbliver i landzone.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til boliger som åben-lav bebyggelse og til teknisk anlæg som regnvandsbassin. Lokalplanens kortbilag 3 viser princip for udstykning.

Åben-lav bebyggelse er parcelhusgrunde og må udstykkes på mellem 700 og 1200 m². Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse er 30 for den enkelte grund.

Bebyggelsens omfang og udformning

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilstræbes at have en udformning og placering på grunden, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og som falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø. Bebyggelse må max. være 2 etager med udnyttet tagetage, dvs. med saddeltag. Der må bygges med en maksimal højde på 8,5 meter.

Ydervægge på boligbebyggelse skal opføres med teglsten, som blank mur, pudset eller vandskuret eller træ. Andre materialer kan benyttes på mindre bygningsdele, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens primære materialebrug.

Garager, carporte, skure og andre mindre bygninger kan opføres i andre materialer, så længe det giver et harmonisk helhedsindtryk med boligbebyggelsen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Smedevænget. Her forlænges første stikvej, som også er adgangen til landejendommen der ligger nordvest for lokalplanområdet, med en boligvej med et udlæg på min. 8 meter og en vejbredde på min. 5,5 meter.

Lokalplanområdet betjenes af en intern sti, som det fremgår af kortbilag 3. Stien forbinder området med læhegn i det sydlige skel, hvor det er muligt at komme ned og opholde sig og nyde udsigten over det åbne land.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et areal til fælles opholdsareal svarende til minimum 5% af grundarealet for åben-lav boligbebyggelse.

Regnvandsbassinet skal udlægges som princippet vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet kan med omkringliggende beplantning mm. indrettes som et hyggeligt fælles opholdsareal for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger mod syd og vest ud til det åbne land, hvor der mod syd er et læhegn med beplantning og et stort træ i skel. Dette skal bevares og der må ikke ændres i beplantningen foruden fornøden behov for beskæring og vedligehold. Beplantningsbæltet og det store træ er med til at skabe en naturlig overgang mellem landsbyen og det åbne land.

I skel mod vest skal der indlægges et beplantningsbælte med en bredde på 2 meter, hvor der skal plantes lave buske af vild fjeldrøbe og aronia, for at skabe en zone mellem grundene og det dyrkede landbrugsareal.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Nærmeste Natura 2000-område er Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinnet Krat, som er beliggende ca. 1,5 km nord for planområdet. På udpegningsgrundlaget findes både flere arter og naturtyper: Kildevældsvindelsnegl, Bækklampret, Stor Vandsalamander, Damflagermus, Odde, Ret næringsfattige søer, Kransnålalgesøer, Næringsrige søer, Brunvandede søer, Vandløb med vandplanter, Våd hede, Tør hede, Enebærkrat, Blank Seglmos, Surt overdrev, Tidvis våde enge, Hængesæk, Kilder og væld, Riggær, Bøg på mor uden kristtorn, Bøg på mor med kristtorn, Bøg på muld, Stilkegekrat, Skovbevoksede tørvemoser, Elle- og askeskov. På grund af afstanden til området, vurderes det ikke at hverken de våde, tørre eller skovnaturtyper, eller arter tilknyttet disse vil blive påvirket af projektet. Kun Damflagermusen, vil kunne benytte arealer så langt fra Natura 2000-området, det vurderes dog ikke at projektet vil påvirke Damflagermusen negativt, se beskrivelse under Habitater, bilag IV-arter.

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

Habitatdirektivet

Der er registreret flere bilag IV-arter i umiddelbar nærhed til projektområdet, herunder Pipistrelflagermus og Stor Vandsalamander. Lidt længere væk er der registreret Spidssnudet frø, Dværgflagermus. Der ligger et læhegn på sydsiden af projektområdet, som bevares. Det vurderes at både flagermus og padder kan benyttes læhegnet som ledelinje og padderne potentielt som overvintringssted, der er dog flere mere oplagte områder til overvintring for padderne i umiddelbar nærhed til projektområdet. Derudover findes der et større gammelt træ i læhegnet, som kan have sprækker og hulheder, som benyttes af flagermus, træet er dog ikke besigtiget, men det planlægges heller ikke at det skal fældes i forbindelse med projektet. Det vurderes derfor at arter på Habitatdirektivets bilag IV, ikke påvirkes af projektet.

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 VejleMuseerne.

Arealet er beliggende i kanten af den historiske landsby, Kollemorten, og kun ca. 350 m fra en ødekirke og en gravhøj. VejleMuseerne anbefaler at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde, da der er rimelig risiko for at påtræffe fortidsminder på arealet.

Anden lovgivning

Der er landbrugspligt på matr.nr. 6s, Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen bidrager til en naturlig byudvidelse af landsbyen. Kollemorten udvides med boliger på et sted, hvor man kan drage nytte af eksisterende infrastruktur, skole og børnehave.

På den gamle skole i den sydlige del af landsbyen, er der i dag en børnehave, Koldbøtten. Kollemorten hører med til skoledistriktet for Øster-Nykirke Skole i Vonge, hvortil der kører skolebusser. Skolen går fra 0.-6. klasse, hvorefter børnene fortsætter på skolen i Thyrregod.

En ny sti gør det fortsat muligt at komme ud i kanten af området og nyde udsigten over det åbne land. Området er beliggende med afgrænsning mod et beplantningsbælte og åbne marker.

Kun 300 meter fra lokalplanområdet ligger der en mindre dagligvareforretning.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 99.L.25 Kollemorten, det åbne land, og de generelle rammer for boligområder. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Der må bygges i maksimalt 2 etager med udnyttede tagetage og med en maksimal højde på 8,5 meter. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Servitutter

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 retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. 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.

Det er målet i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken, da planen giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse, som indpasses harmonisk i den omkringliggende lave boligstruktur, og da områdets fælles opholdsarealer og stiforbindelse skaber gode rekreative oplevelsesmuligheder. I de fælles opholdsarealer mod syd bevares det eksisterende læhegn i skel. Omkringliggende beplantning samler området og giver alle parceller mulighed for udsyn til, eller en fraside mod, naturen.

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 de mere klassiske emner i forhold til anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også højaktuelle emner som 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.

Indenfor de fem ovenstående hovedområder overholder lokalplanen lovgivningen.

Miljøpåvirkningen af lokalplanområdet forventes at være meget lille, da der skal etableres et regnvandsbassin. Ressourceforbruget er minimeret ved at udnytte hele områdets areal med respekt for levende hegn, træ og øvrig kontekst.

Kvaliteten ved denne lokalplan er, at området er en naturlig forlængelse af Smedevænget, og udvidelse af boligområdet og landsbyen mod vest, hvor det kobler sig på et eksisterende område. Området er disponeret med respektafstande til omkringliggende naboer, beplantningsbælte og landbrugsområde, hvilket er med til at danne en blød overgang mellem landsbyafgrænsningen og det åbne land.

Boligvejen forlænges med et fortov i den ene side, hvilket gør det mere trygt for beboerne at færdes i området. En lille trædesti gør det muligt for beboerne at komme ud i kantzonen og hele området gøres fremkommelig for alle der ønsker at nyde udsigten over det åbne land. Herved skabes der også en afstand til eksisterende boligområde mod øst, som ikke får nabo direkte op ad skel.

Lokalplanområdet er en lille udstykning i landzone, der er udviklet på baggrund af vurderinger og ønsket om at skabe en plan med holistisk tilgang til boligområdet og omkringliggende kontekst.

Området er udnyttet til det maksimale, hvor vej, grunde, grønne områder mv. er placeret med bedst muligt udnyttelse af området, med respekt for omgivelserne, som overgang mellem eksisterende bydel og det åbne land.

Der arbejdes på et fjernvarmeprojekt, som muliggør udrulning af fjernvarme (Vonge-Kollemorten Fællesvarme a.m.b.a).

Fra Kollemorten er der kort afstand til Motorvej 18 (Herningmotorvejen) og til hovedvejene 13 og 442, hvorved man hurtigt kan komme til landets større byer og øvrige landsdele. Der er offentligt transport/busser til større byer som Vejle og Give.

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.

Der skal etableres regnvandsbassin. Se kortbilag 3.

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

Vandet ledes til Vejle Spildevands eksisterende fællessystem.

Strømningsvejene som går fra sydvest til nordøst skal respekteres. Derfor skal disse indenfor lokalplanområdet ledes i den østlige del af lokalplanområdet, i kantzonen hvor der ligeledes etableres en trædesti.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Der skal etableres et regnvandsbassin, hvortil vandet skal ledes. Se kortbilag 3.

Forsyning

Vand

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

Der er planlagt for kollektiv varmeløsning.

Spildevand

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Det forudsættes, at der laves et tillæg til spildevandsplanen.

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstede 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

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

Lugt, støv og luftforurening

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ingen husdyrbrug i nærheden, som kan give anledning til, at området belastes af lugt eller støv. Der er endvidere ikke registreret et dyrehold på den nærmeste naboejendom Hærvejen 243.

Støj

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE 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 ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet. Dette begrundes med:

- Der holdes en afstand på 5 meter til det levende hegn mod syd, for at bevare den naturlige afgrænsning. Mod vest vil nyt skel være overgangen fra landsbyafgrænsningen til det åbne land.
- Lokalplanområdet ligger inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Der stilles i Lokalplanen særlige krav til grundvandsbeskyttelsen.
- Lokalplanområdet ligger inden for område med Nitratsårbart Indsatsområde (IO). Der stilles i Lokalplanen særlige krav til grundvandsbeskyttelsen.

-
- Området ligger uden for indvindingsopland til alment vandværk. Forsyningsområdet ved Kollemorten forsynes med drikkevand fra Give Vandværk.
 - Nærmeste Natura 2000-område er Store Vandskel, Rørbæk Sø og Tinneth Krat, som er beliggende ca. 1,5 km nord for planområdet. På udpegningsgrundlaget findes både flere arter og naturtyper: Kildevældsvindelsnegl, Bæklampret, Stor Vandsalamander, Damflagermus, Odder, Ret næringsfattige søer, Kransnålalgesøer, Næringsrige søer, Brunvandede søer, Vandløb med vandplanter, Våd hede, Tør hede, Enebærkrat, Blank Seglmos, Surt overdrev, Tidvis våde enge, Hængesæk, Kilder og væld, Rigkær, Bøg på mor uden kristtorn, Bøg på mor med kristtorn, Bøg på muld, Stilkegekrat, Skovbevoksede tørvemoser, Elle- og askeskov. På grund af afstanden til området, vurderes det ikke at hverken de våde, tørre eller skovnaturtyper, eller arter tilknyttet disse vil blive påvirket af projektet. Kun Damflagermusen, vil kunne benytte arealer så langt fra Natura 2000-området, det vurderes dog ikke at projektet vil påvirke Damflagermusen negativt, se beskrivelse under Habitater, bilag IV-arter.
 - Der er registreret flere bilag IV-arter i umiddelbar nærhed til projektområdet, herunder Pipistrelflagermus og Stor Vandsalamander. Lidt længere væk er der registreret Spidssnudet frø, Dværgflagermus. Der ligger et læhegn på sydsiden af projektområdet, som bevares. Det vurderes at både flagermus og padde kan benytte læhegnet som ledelinje og padde potentielt som overvintringssted, der er dog flere mere oplagte områder til overvintring for padde i umiddelbar nærhed til projektområdet. Derudover findes der et større gammelt træ i læhegnet, som kan have sprækker og hulheder, som benyttes af flagermus, træet er dog ikke besigtiget, men det planlægges heller ikke at det skal fældes i forbindelse med projektet. Det vurderes derfor at arter på Habitatdirektivets bilag IV, ikke påvirkes af projektet.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1416

Boligområde ved Smedevænget, Kollemorten

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 boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,

at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og placering passer ind i områdets stedlige tradition,

at sikre etablering af regnvandsbassin, og

at sikre eksisterende beplantningsbælte og et gammelt træ i skel mod syd samt nyt beplantningsbælte med buske langs skel mod vest der fungerer som buffer mod landbrugsareal.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 6s, Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 22.03.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i landzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning.

3.2

Lokalplanen er en bonuslokalplan, der erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri.

3.3

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

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3.

4.2

Grunde skal udstykkes med en størrelse fra 700 til 1.200 m²

4.3

Regnvandsbassin kan kun udstykkes med usynligt skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

4.4

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

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

5.2

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

5.3

Vejen udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejarealer skal udføres med tæt belægning. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.4

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter som trædestier på græs, som vist på kortbilag 3.

5.5

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

5.6

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2

Der kan bygges i 2 etager, hvoraf den ene er udnyttet tagetage under sadeltag.

6.3

Intet punkt af en bygnings tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

6.4

Facadehøjden målt fra skæring mellem ydervæg og tag må maksimum være 4 meter.

6.5

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 meter.

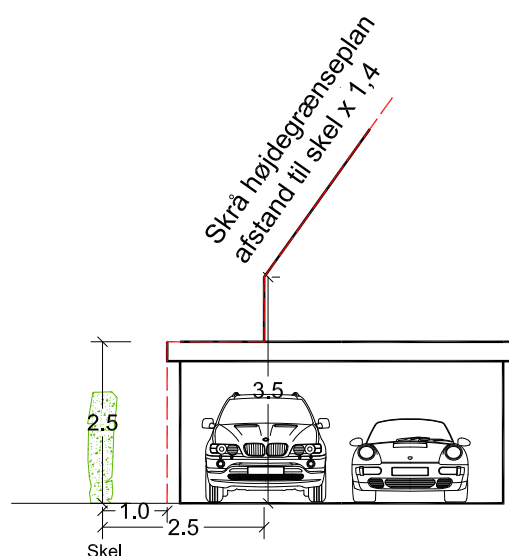
6.6

Ikke integrerede garage, carport, udhuse og skure må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til vejskel og 1,0 meter til naboskel og sti.

Affaldsskjul skal placeres min. 0,5 meter fra vejskel.

6.7

Fritliggende garager/carporte og udhuse/skure som opføres mindst 1 meter fra skel, må i højden ikke overstige 2,5 meter i skel og indtil 2,5 meter fra skel. Derefter skal bebyggelsen holdes indenfor det skrå højdegrænseplan. Se figur 5.



Figur 5 - Maksimal højde på sekundær bebyggelse, der ligger nærmere skel end 2,5 meter. Mål er i meter.

6.8

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Ydervægge på boligbebyggelse skal være af teglsten, som blank mur, pudset eller vandskuret eller træ. Andre materialer kan benyttes på mindre bygningspartier, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed. Brugen af andre materialer må ikke overskride 30% af den samlede facade.

7.2

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

7.3

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen.

7.4

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.

7.5

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

7.6

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.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til min. 5% af lokalplanområdet. Det fælles opholdsareal kan placeres i forbindelse med arealet ved vendepladsen, regnvandsbassinet og/eller det levende hegn i syd. Se kortbilag 3.

8.2

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.

8.3

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

8.4

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.5

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

8.6

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.

8.7

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.

8.8

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet skal etableres med tæt membran, som skal føres op til maksimalt vandspejl.

8.9

Det levende hegn og eksisterende enkeltstående træ i skel mod syd, der fremgår af kortbilag 3, skal bevares. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder, er ikke tilladt. Beplantningsbæltet kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt.

8.10

Mod vest skal der etableres et 2 meter bredt beplantningsbælte med buske, af typerne vild fjeldrøbe og aronia, om buffer mod landbrugsarealet. Se kortbilag 3.

§ 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 § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

det i § 8.8 nævnte regnvandsbassin

den i § 8.10 nævnte beplantning

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Det er landbrugspligt på lokalplanens del af matr.nr. 6s Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke. Inden realiseringen af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves for lokalplanens område jævnfør landbrugsloven.

§ 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.

11.7

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

§ 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

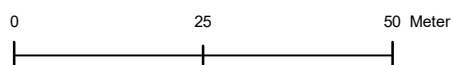
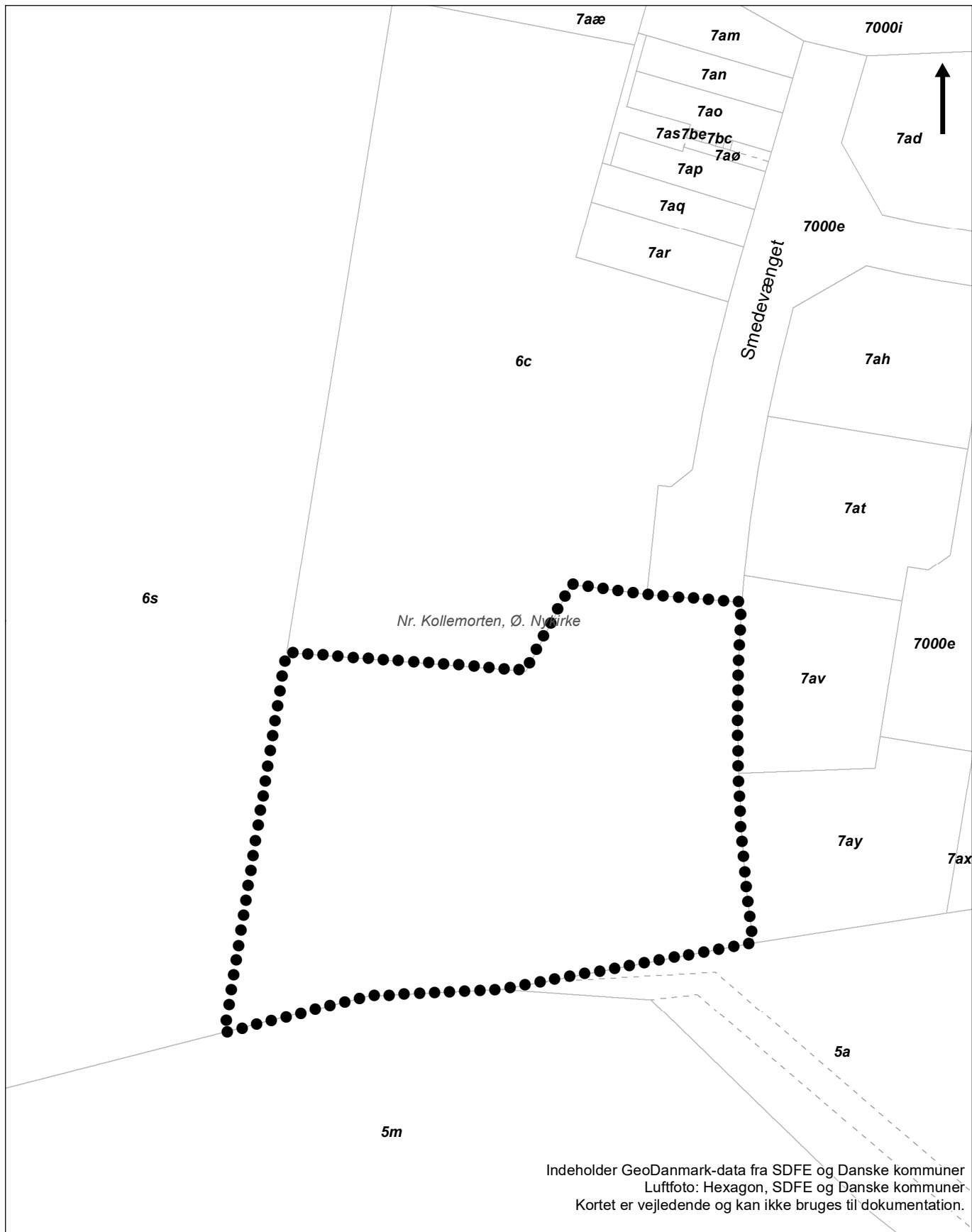
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Matrikelskel



Optaget vej



VEJLE
KOMMUNE

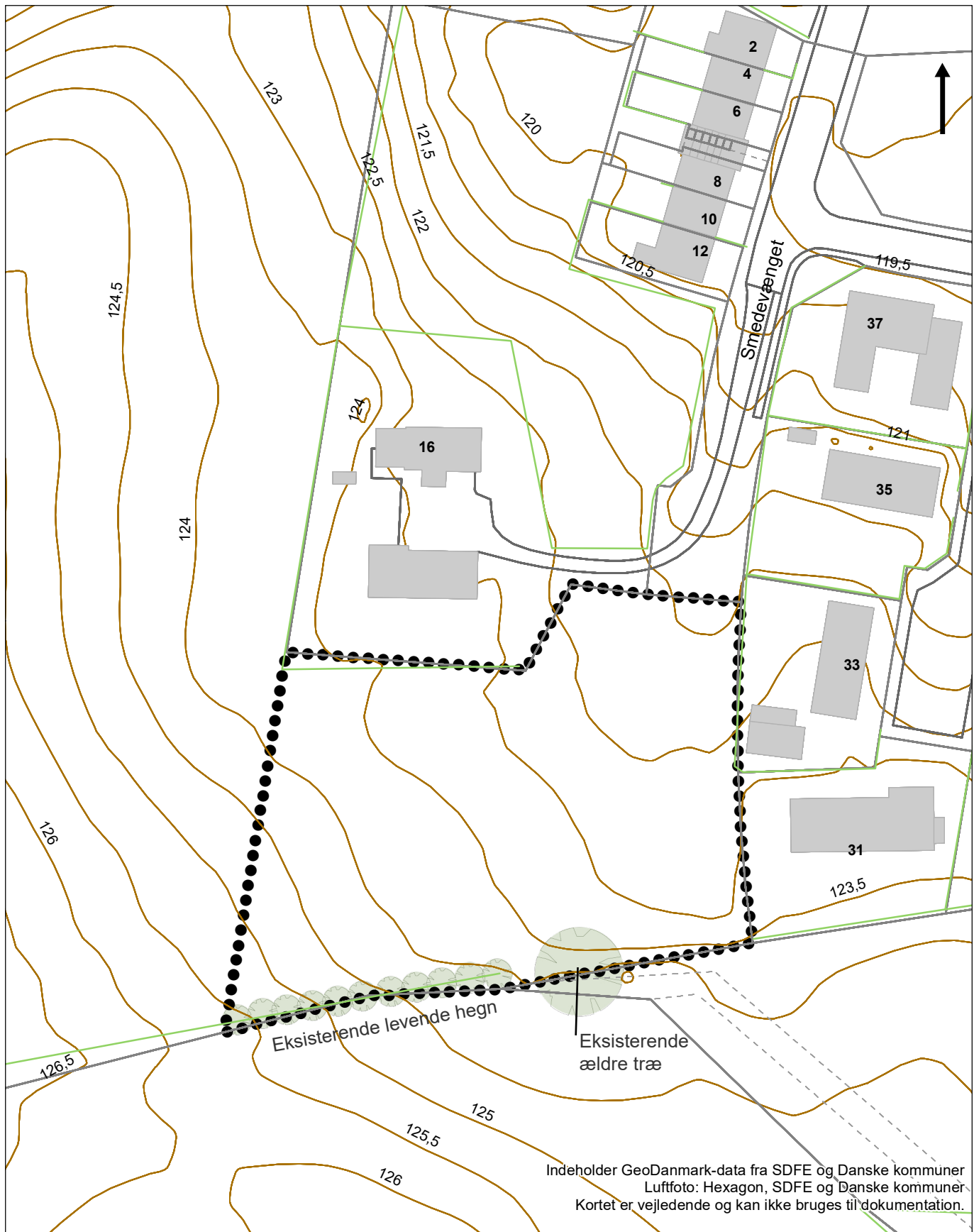
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1416

Boligområde ved Smedevænget,
Kollemorten
Matrikler

Kortbilag 1

Mål: 1:1.000
Dato: 22.03.2024
Rev: -
Init.: dolri



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Levende hegn
-  Højdekurver 0,5m

0 25 50 Meter



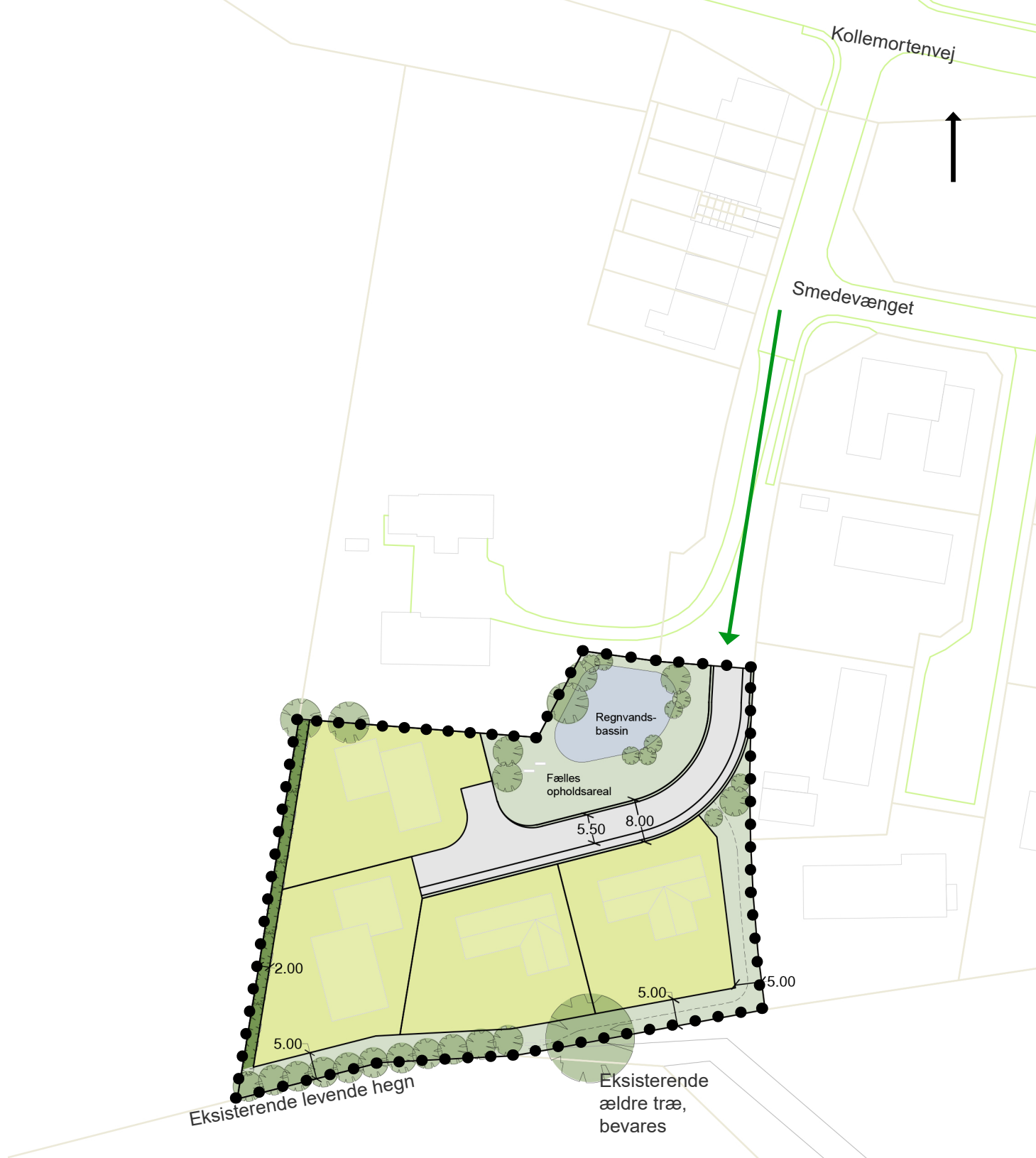
VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1416
Boligområde ved Smedevænget,
Kollemorten
Eksisterende forhold

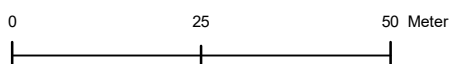
Kortbilag 2

Mål: 1:1.000
Dato: 22.03.2024
Rev: -
Init.: dolri



Signatur

- ● ● Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende matrikelskel
- Udstykningsprincip
- Nye veje
- - - Sti
- Rekreative områder / Fælles opholdsarealer
- Beplantningsbælte, buske
- Regnvandsbassin
- ➔ Vejadgang



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1416

Boligområde ved Smedevænget,
Kollemorten
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:1.000
Dato: 12.11.2024
Rev: -
Init.: dolri



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

Dorthe Løvendahl Ringive
Arkitekt - Planlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 58
dolri@vejle.dk

03. juni 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-17-23

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1416

Lokalplan nr. 1416 Boligområde Smedevænget, Kollemorten er den 28.05.2025 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen er vedtaget uden ændringer.

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 03.06.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Dorthe Løvendahl Ringive

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
plan@vejle.dk

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