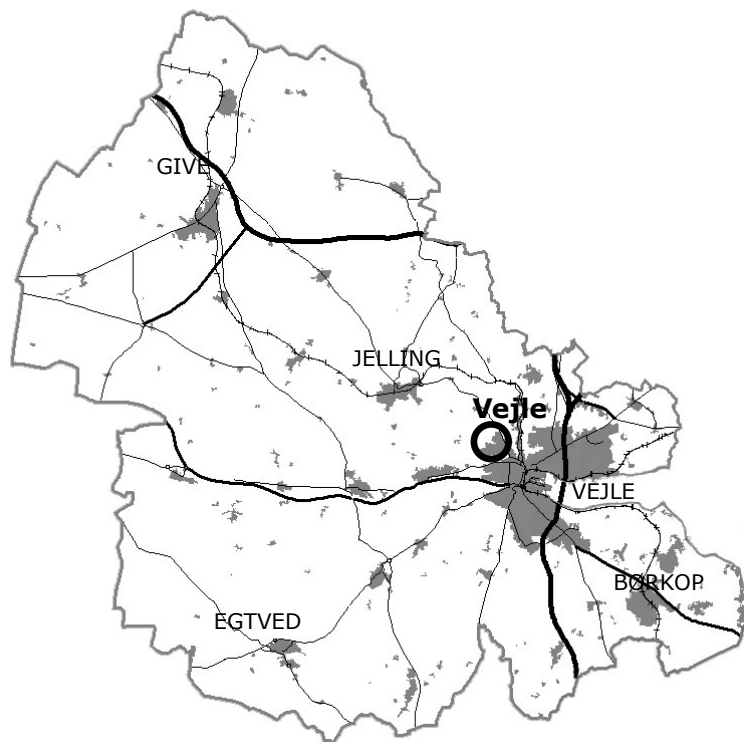


LOKALPLAN NR. 1392

Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

08.11.2023
13.11.2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 6 EKSISTERENDE FORHOLD
- 6 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 6 Anvendelse
 - 7 Udstykning og bebyggelse
 - 8 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 2021-2033
 - 12 Servitutter
 - 12 Arkitekturpolitik
 - 13 Bæredygtighed og klima
 - 13 Oversvømmelse og erosion
 - 14 Tilgængelighed
 - 14 Forsyning
 - 15 Miljøforhold
- 16 MILJØSCREENINGAFGØRELSE 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
- 22 § 7 Bebyggelsens udseende
- 25 § 8 Ubebyggede arealer
- 28 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 28 § 10 Grundejerforening
- 29 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Farveskala og materialer
- B. Planteliste

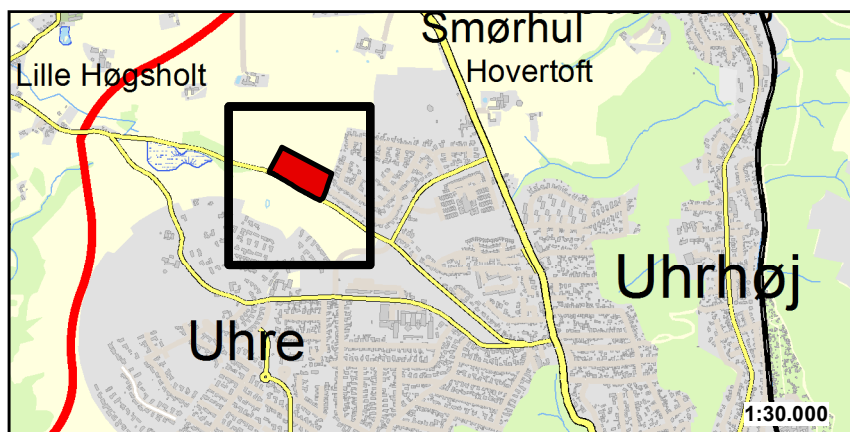
Kortbilag

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

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune og RUM

LOKALPLAN NR. 1392

Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle



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

24.05.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
30.05.2023-08.08.2023 Offentlig høring
08.11.2023 Endelig vedtagelse i byrådet
13.11.2023 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra en privat bygherre, der ønsker at udvikle et nyt boligområde på Høgsholtvej i Hover, Vejle. Sammenholdt med andre bydele i Vejle, er der på nuværende tidspunkt et væsentligt mindre udbud af tæt-lav boliger i Uhrhøj/Hover området.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af rækkehuse i to etager. Lokalplanen skal sikre, at boligerne udføres i en moderne stil og høj arkitektonisk kvalitet.

Området er præget af et spændende terræn. Det skal sikres at lokalplanområdets bebyggelse så vidt muligt indpasses i terrænet således, at boligerne optager så meget af det naturlige terræn som muligt, og at byggeriet er med til at understrege terrænet og udsigten til den omgivende natur. Landskabet bearbejdes desuden, så det tilpasses mest hensigtsmæssigt til de eksisterende omgivelser.

Der udlægges fælles friarealer, som sikrer områdets grønne karakter og rekreative værdi for beboerne, ligesom området gennem fællesarealerne forbindes med de omkringliggende boligområder via stier.



Skråfoto der viser lokalplanområdet set fra syd. Luftfoto: COWI A/S og BlomInfo, juni 2021.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 2,2 ha og henligger i dag som udyrket mark. Arealet ligger nord for Høgsholtvej og vest for et ældre parcelhusområde ved Heliosvej og Atlasvej. Lokalplanområdet er omkranset af plantebælter og dyrkede marker mod nord og vest. Marken mod nord er udlagt til boliger og forventes udviklet i nærmeste fremtid. I det sydøstlige hjørne ned til Høgsholtvej ligger et teknikhus omkranset af beplantning. Langs det østlige skel mod Heliosvej og Atlasvej er der en ca. 30 meter bred, grøn rekreativ kile. Den grønne kile må ikke bebygges.

Terrænet skråner stejlt fra Høgsholtvej og mod nord med op til 23 meter.

Langs Høgsholtvej ligger en gasledning med et servitutbælte på fem meter på hver side, som ikke må bebygges.

Lokalplanområdet er i landzone.

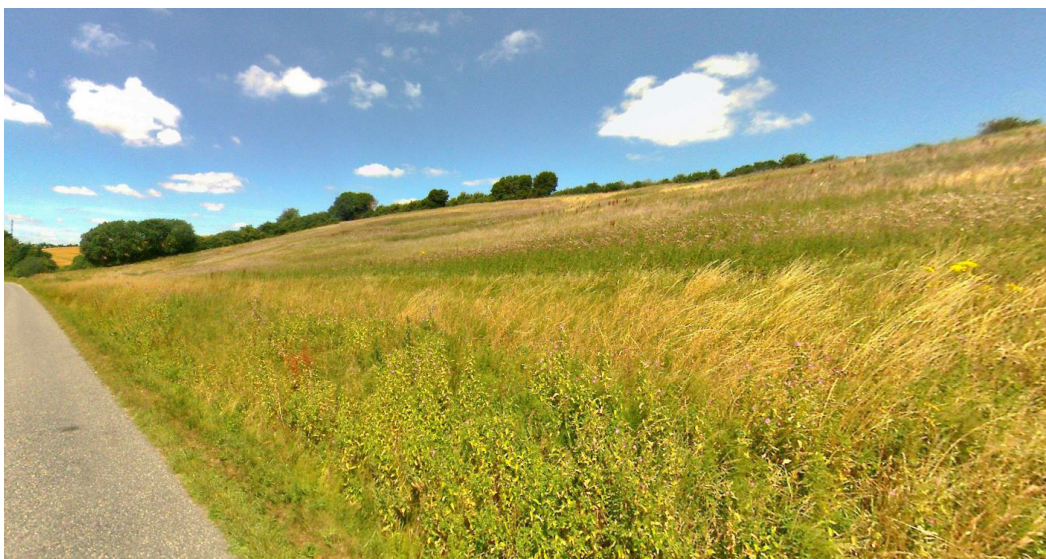
Lokalplanområdets afgrænsningen er vist på kortbilag 1, og de eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til boligformål i form af rækkehusse i to etager. En del af lokalplanområdet udlægges til rekreative formål. Det rekreative område er i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen overfører resten af matrikel 17a Hover By, Hover fra landzone til byzone, se kortbilag 1.

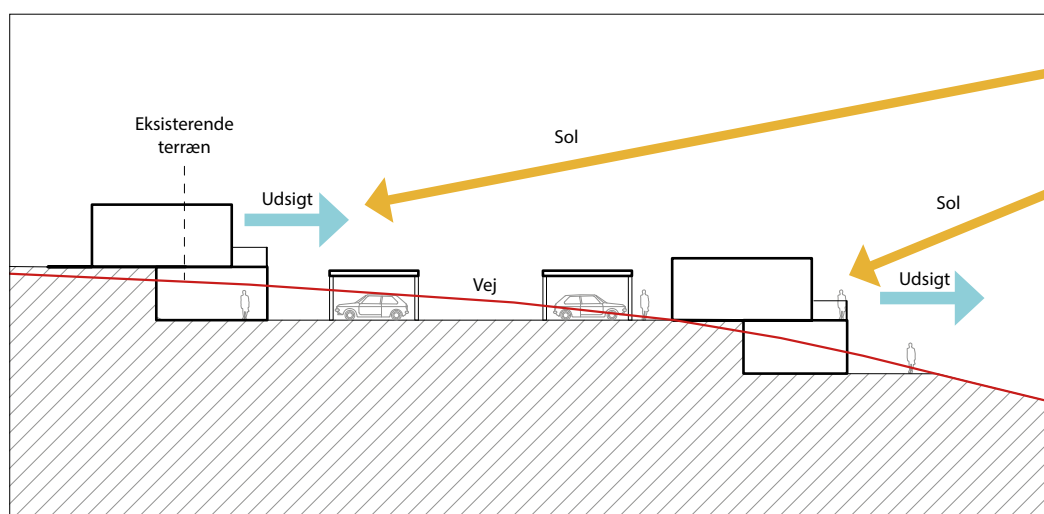


Lokalplanområdet set fra sydøst med Høgsholtvej i venstre side af billedet.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af tæt-lav boliger. Boligerne skal opføres i to etager med fladt tag eller ensidet taghældning. Boligerne orienteres i nord/sydvendt retning.

For at tilpasse bebyggelsen til terrænet skal boligerne opføres i forskudte planer eller parterre. For at undgå et udtryk af lange, lige boligstænger skal bebyggelsen udføres med både horisontale og vertikale forskydninger i de enkelte boligens planer og boligkroppene imellem. Alle boliger udføres med en integreret, sydvestvendt tagterrasse. Det vil sige en tagterrasse der opstår ved, at hele eller en del af 1. salen trækkes tilbage i forhold til stueplanen. Der kan desuden arbejdes med integrerede garager og carporte eller garager og carporte integreret under boligens 1. sal.



Snitdiagram der viser eksempel på boliger med forskudte planer der arbejdes ind i terrænet og har sydvestvendte tagterrasser. Snitdiagram: RUM

Bygningskroppene kan bestå af tegl eller beton. Dele af bygningskroppen, fx 1. salen, kan udføres i træ. Der må ikke anvendes kompositmateriale. Bebyggelsen udføres i neutrale jordfarver, for at sikre et moderne og tidløst udtryk.

Tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav er en samlet bebyggelse efter en samlet plan. Tæt-lav grunde skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m², hvoraf op til 150 m² kan udlægges som ekstra fælles friarealer. På grund af det stejle terræn er det svært at udnytte grundene til funktionelle haver, og det forventes, at der hovedsageligt etableres mindre terrasser omkring boligerne, ligesom alle boligerne får sydvestvendte tagterrasser. Antallet af boliger øges ikke, men de mindre grundstørrelser giver mulighed for i højere grad at respektere samt tilpasse bebyggelsen til landskabet og vejadgangen.

Lokalplanen sikrer, at ingen rækker i en bebyggelse får en længde på mere end 45 meter.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte boliggrund må ikke overstige 40.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Høgsholtvej som vist på kortbilag 3. Vejen udformes som en relativt stejl serpentinevej. Den første del af vejen, hvor der ikke er udkørsel fra boliger, udlægges i en bredde på 10 meter med en asfalteret kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Boligvejen udlægges i en bredde på minimum 7 meter med en asfalteret kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Formålet med den relativt smalle boligvej er at skabe en tæt og rolig karakter. Boligvejen kan udformes efter principperne om stilleveje og lege- og opholdsområder, og der kan anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger som chikaner eller hævede flader.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser, stiller lokalplanen krav om etablering af minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. En carport eller garage kan erstatte én parkeringsplads. For at bibeholde den grønne karakter som rabatterne er med til at skabe, må der ved hver bolig etableres én overkørsel på maksimum 6 meters bredde.

Stier etableres i en belægningstype, hvor der tages hensyn til tilgængelighed samt risiko for erosion på grund af det stejle terræn. Stierne forbinder boligvejen med fællesarealerne og de omkringliggende natur- og boligområder, som vist i princippet på kortbilag 3.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer fungerer som fælles friarealer og skal udgøre minimum 10% af det samlede grundareal. På grund af det stejle terræn, forventes friarealerne ikke i så høj grad at bidrage til rekreativ, fysisk udfoldelse, som til at skabe lys og luft omkring boligerne samt sikre området grønne og naturlige karakter.

For at skabe et naturligt, grønt udtryk samt forbedre biodiversitetens vilkår, skal friarealerne hovedsageligt bestå af enggræsser eller græsflader med varierende plejeniveau og beplantning af hjemmehørende træer og buske.

Der etableres fælles friareal hele vejen rundt om boligbebyggelsen. Derudover sikres der grønne kig imellem boligstængerne, for at skabe visuel forbindelse til omgivelserne fra boligvejen. Der skal anvendes samme type hegn i hele lokalplanområdet og hegn etableres efter et samlet princip. Det vil sige, at hvis der etableres hække i forhaverne, skal alle forhaverne på samme side af boligvejen have hække af samme type og højde. Etableres der hegn i skel mellem boligerne eller hække omkring baghaverne, skal alle boligerne på samme side af boligvejen have hegn eller hække af samme type og højde osv.

Mod nord og vest udlægges en buffer på minimum 5 meters afstand til plantebæltet. Formålet med bufferzonen er, at sikre plantebæltet og dets muligheder for at udvikle sig, samt skabe en naturlig overgang fra det bearbejdede terræn omkring boligerne til det naturlige terræn uden for lokalplanområdet.

Mod syd løber en gasledning parallelt med Høgsholtvej, hvor der er udlagt en bred sikkerhedszone. Sikkerhedszonen fungerer som et grønt, rekreativt areal, der skaber afstand til Høgsholtvej. Sikkerhedszonen må ikke beplantes med træer uden dispensation fra ledningsejer.

Langs det østlige skel mod Heliosvej og Atlasvej er der udlagt en ca. 30 meter bred, grøn kile som en rekreativ ramme i kommuneplanen. Den grønne kile må ikke bebygges, men kan anvendes til fællesfaciliteter som stier, bålplads, legeplads, urtehave, frugtland og lignende.



Skråfoto set fra øst, der viser det eksisterende plantebælte langs det vestlige skel. Luftfoto: COWI A/S og BlomInfo, maj 2021.

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.

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.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. I nærområdet kendes dog flere fund fra både stenalder og jernalder. Det anbefales, at der inden jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 17a Hover By, Hover. 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.

Vejle Kommune har ikke kendskab til husdyrbrug i nærheden, som vil blive begrænset i deres udvidelsesmuligheder som følge af lokalplanen, da området i forvejen er udlagt i en kommuneplanramme til boligområde. Der er ikke husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet, som vil bevirke, at området belastes af lugt.

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 2,2 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som servitutbælte for ledninger. Desuden fratrækkes et område udlagt i en rekreativ ramme i kommuneplanen. 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 2021-2033

Hovedstruktur

Byerne i Trekantområdet udgør et bynetværk i Den åbne grønne storby, der tilsammen rummer storbyens funktioner og muligheder. 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. Den store befolkningstilvækst og udviklingen i befolkningens boligbehov gør det nødvendigt at etablere nye boligområder. Kommunen rummer store landskabelige værdier, som også har betydning for bosætning og erhvervsliv.

Uhrhøj udgør det nordvestlige højdedrag af Vejle by. Uhrhøj ligger i bydelen Hover/Grejsdalen, som pr. 1. januar 2020 havde et befolkningstal på 7660. En ny omfartsvej er planlagt vest om bydelen fra Jellingvej og sydpå til Bredstenvej. Vejen vil aflaste Petersmindevej og Jellingvej.

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 kontor erhverv, kulturliv og detailhandel, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til for-

tætning 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.

Uhrhøj, Petersminde og Hover er udbygget over en længere årrække omkring Jellingvej og består af ældre og nyere parcelhuse og nogle enkelte etageboligbebyggelser. I 2005 blev der udarbejdet en strukturplan for Planetbyen som et nyt byudviklingsområde omkring landsbyen Uhre, og det er især udbygningen efter denne plan, der har fået bydelen til at vokse. Der forventes fortsat efterspørgsel af nye boliger i bydelen.

Området ved Høgsholtvej er en fortsættelse af bebyggelsen mod nordvest på den nordlige side af Høgsholtvej. Arealet skråner mod syd og har hidtil været anvendt landbrugsmæssigt. Området er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, og der ligger ingen større husdyrproduktioner i nærheden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Skovrejsning

En stor del af lokalplanområdet er udpeget til skovrejsningsområde. Udpegningen vil blive ophævet det pågældende sted, da der er udlagt et tilsvarende areal andetsteds i området. Samlet set er der blevet udlagt ca. 800 ha mere areal til skovrejsningsområder i Kommuneplan 2021-2033 i forhold til tidligere.

Potentielle økologiske forbindelser

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Det drejer sig om Høgsholtvej samt rabatten langs vejen, som er en del af vejudlægget og som derfor ikke må bebygges. De potentielle økologiske forbindelser forventes derfor ikke at blive påvirket yderligere.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 1.4.B.20 Boligområde ved Høgsholtvej i Vejle og ramme 1.4.R.6 Rekreativt område ved Høgsholtvej i Vejle. Ramme 1.4.B.20 er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse i maksimum 2 etager og 8,5 meter i højden. Ramme 1.4.R.6 er udlagt til rekreative formål, grønt område og stier.

Tillæg nr. 27

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021-2033. Den sydligste del af lokalplanområdet er ikke udlagt i boligramme 1.4.B.20, da der tidligere har ligget en større sikkerhedszone for en gasledning. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der udvider både boligrammen og den rekreative ramme mod syd, så de medtager Høgsholtvej for at skabe vejadgang til området.

Den del af lokalplanområdet der ligger i boligrammen overføres til byzone. Den del af lokalplanområdet der ligger i den rekreative ramme forbliver i landzone.

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 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.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal opføres i en nutidig, moderne arkitektur og fremstå i høj arkitektonisk kvalitet. Terrænet giver mulighed for spændende og anderledes arkitektur. Det skal sikres at lokalplanområdets bebyggelse indpasses arkitektonisk i terrænet således, at boligerne optager så meget af det naturlige terræn som muligt, og at byggeriet er med til at understrege terrænet og udsigten til den omgivende natur. Boligerne udføres med flade tage eller ensidet taghældning og i to forskudte planer, der giver mulighed for udsigt og sydvendte tagterrasser ved alle boligerne. Byggeriet udføres med enkle linjer og en stram arkitektur, hvor bygningskroppens dele forskydes i forhold til hinanden for at skabe en varieret og dynamisk facade-linje.

Landskabet bearbejdes desuden, så det tilpasses naturligt og hensigtsmæssigt til de eksisterende omgivelser omkring lokalplanområdet.



Eksempel på parterrebebyggelse med tagterrasse.



Eksempel på bebyggelse med forskydninger i facaden, integrerede carporte i stueplan og tagterrasser.

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 lægger sig ind i et eksisterende boligområde, hvor der er kort afstand til hverdagsfaciliteter. Lokalplanområdet giver mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse, som der er et meget lille udbud af i bydelen i forhold til andre bydele. Dette bidrager til større variation i boligudbuddet og dermed mere mangfoldighed i bydelen.

Der udlægges friarealer, som sikrer grønne korridorer. For at skabe et naturligt, grønt udtryk samt forbedre biodiversitetens vilkår, sikrer lokalplanen at friarealerne hovedsageligt udlægges som enggræsser eller græsflader med varierende plejeniveau og beplantning af hjemmehørende træer og buske. Disse trives ofte bedre og har et lavere plejeniveau, hvilket er godt for driftsøkonomien. Lokalplanen sikrer sammenhæng og forbindelse mellem nye og eksisterende grønne, rekreative arealer. Der arbejdes med 1-2 centrale mødesteder i lokalplanområdet, som kan skabe grobund for ophold og fællesskab. Både mellem beboerne inden for lokalplanområdet og i mødet med omkringliggende boligområder.

Lokalplanområdet ligger på et meget skrånende terræn. Lokalplanen sikrer at boligbebyggelsen indpasses i terrænet så vidt det er muligt, bl.a. ved at arbejde med forskudte planer. Udnyttelse af lokalplanområdet resulterer dog stadig i massiv terrænregulering.

Der er mulighed for etablering af fjernvarme i lokalplanområdet. Fjernvarme er en effektiv og bæredygtig løsning i byer med tæt bebyggelse. Brændslerne bliver udnyttet optimalt, og der er et minimalt varmetab, når varmen skal transporteres ud til kunderne.

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.

Oplandet til lokalplanområdet er begrænset, da området ligger højt. Terrænet er meget stejlt og de eksisterende, store strømningsveje påvirkes ikke. Der er derfor ikke risiko for oversvømmelse. På grund af det stejle terræn skal boligerne dog sikres mod vand fra de højereliggende boliger og arealer ved ekstremnedbør og skybrud, for at undgå at vandet giver skader på de nederste boliger. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med disponering af lokalplanområdet, og principperne herfra er indarbejdet i lokalplanen.

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

Regnvand fra området ledes ned af skrænten til en grøft og videre over på den anden side af Høgsholtvej, videre til Lille Høgsholt Bæk, Fløbæk og til sidst Vejle Å.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Jordartskortet viser sandblandet lerjord. På grund af det stejle terræn vil vandet rende af, og kan ikke nedsive på arealet.

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.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

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

Varme

Der er mulighed for etablering af fjernvarme i området.

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

Lokalplanområdet planlægges separatkloakeret. 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. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal regnvandet forsinkes i et eller flere private anlæg inden for lokalplanområdet, inden det ledes videre til et eksisterende regnvandsbassin syd for Høgsholtvej.

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 ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

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.

MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET

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 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 arealet som kommuneplantillægget udvider rammerne med tidligere, har været udlagt som sikkerhedszone i forbindelse med en gasledning, og at der ikke inddrages landbrugsarealer. En del af lokalplanplanområdet er udpeget som skovrejsningsområde. Udpegningen ophæves for dette område, da der er udlagt tilsvarende areal andetsteds.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1392

Boligområde ved Høgsholtvej, 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 tæt-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bebyggelsens udformning for at opnå en høj arkitektonisk kvalitet og indpasning i terrænet og landskabet,
- at sikre områdets grønne karakter og rekreative forbindelser, og
- at overføre en del af området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 17a, 17b og en del af 7000t Hover By, Hover. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 15.02.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområde 1 og 2.

2.3

En del af matrikelnummer 17a Hover By, Hover, delområde 2, overføres fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål som tæt-lav boligbebyggelse.

3.2

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5 meter.

3.3

Delområde 2 skal anvendes til rekreative formål med fælles friarealer og teknisk anlæg.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser og fælleshus.

3.5

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

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 op til 150 m² af hver boliggrund til de fælles friarealer.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

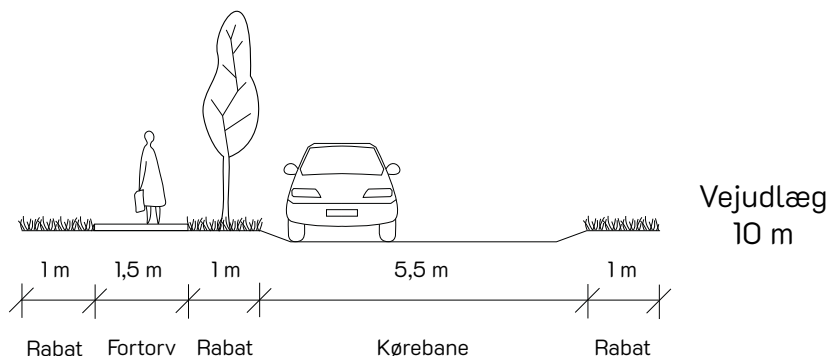
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Høgsholtvej som vist på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

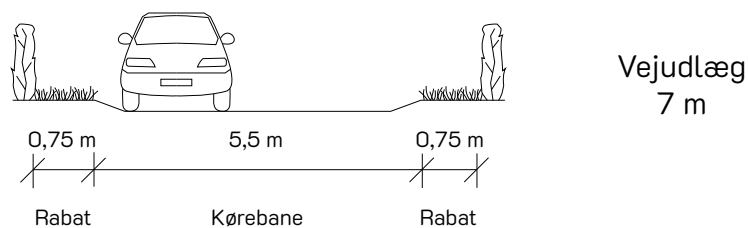
Vej A-A udlægges i en bredde på 10 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Se tværprofil 1. Vejafdelingen skal godkendes vejprojektet.



Tværprofil 1

5.4

Vej B-B udlægges i en bredde på 7 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter og grønne rabatter. Se tværprofil 2. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.



Tværprofil 2

5.5

Stier udlægges efter principperne vist på kortbilag 3.

5.6

Belagte stier udlægges i en bredde på minimum 4 meter med en asfalteret stibanebredde på 2,5 meter.

5.7

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimumbredde på 6 meter.

5.8

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

5.9

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

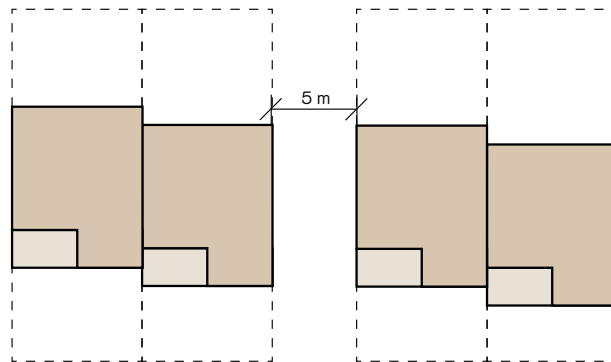
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse. Areal af grunden udlagt i fælles friarealer jævnfør § 4.2, kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

6.2

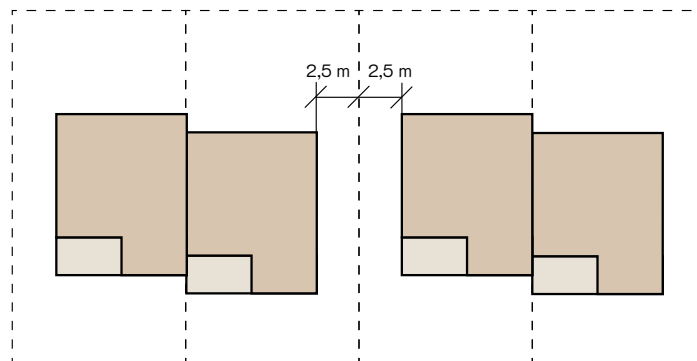
Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

6.3

Gavlene må enten opføres i skel eller minimum 2,5 meter fra skel, som vist på figur 1 og 2.



Figur 1 Princip der viser boliger, hvor gavlene er opført i skel, og hvor der er 5 meter mellem gavlene. Der opstår dermed et friareal mellem boligerne.



Figur 2 Princip der viser boliger, hvor gavlene er opført minimum 2,5 meter fra skel og skellene mødes.

6.4

Ingen boligstænger/rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 45 meter.

6.5

Boligbebyggelse, garager og carporte må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter.

6.6

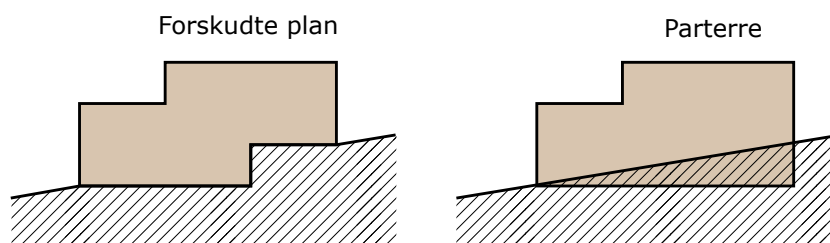
Udhuse og skure må ikke placeres nærmere vejskel end 0,5 meter og ikke have en højde på mere end 2,5 meter.

6.7

Intet punkt af boligbebyggelsens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn. Boligbebyggelse må opføres i en højde på op til 8,5 meter over niveauplan/terræn, uanset afstanden til skel og nabobebyggelse.

6.8

Bebyggelsen skal opføres i forskudte planer eller parterre, som skal arbejdes ind i det eksisterende terræn, se figur 3.

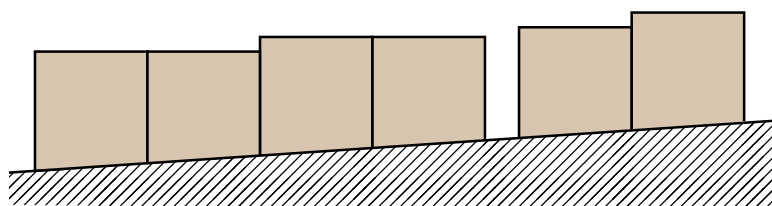


Figur 3 Snitdiagram der viser, hvordan boligerne tilpasses terrænet ved at opføre dem i forskudte planer eller parterre der arbejdes ind i terrænet.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

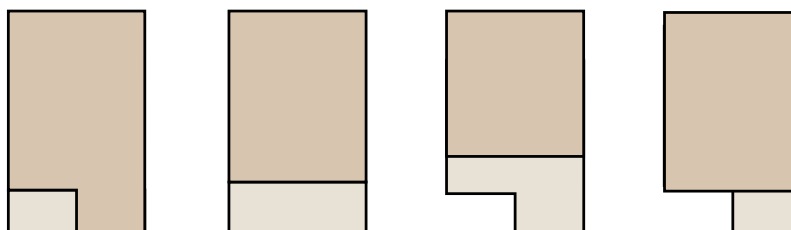
Boligbebyggelsen skal opføres med horisontale forskydninger mellem boligerne, se figur 4.



Figur 4 Princip for hvordan boligerne tilpasses landskabet ved at forskyde dem horisontalt. Boligerne ses her fra siden.

7.2

Alle boliger udføres med en integreret, sydvestvendt tagterrasse. Det vil sige en tagterrasse der opstår ved, at hele eller en del af 1. salen trækkes tilbage i forhold til stueplanen, se figur 5.



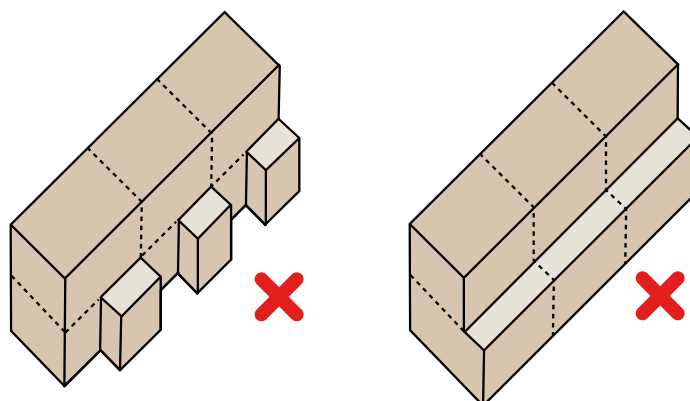
Figur 5 Tagterrasser der opstår ved, at hele eller en del af 1. salen trækkes tilbage i forhold til stueplanen. Boligerne ses her oppefra. Tagterrasserne vender mod sydvest.

7.3

Boligbebyggelsen skal opføres med vertikale forskydninger imellem boligerne og i boligkroppenes facader på minimum 1 meter, se figur 6. Mindst for hver 2. bolig skal der ske en forskydning. Der må ikke være et mønster i forskydningerne. Det er ikke tilstrækkeligt at forskydningerne sker ved at tilføje et bygningselement som en carport, kvist eller et skur. Det er heller ikke tilstrækkeligt at lave én gennemgående forskydning i hele boligrækken, se figur 7.



Figur 6 Eksempler på, hvordan boligerne og boligkroppenes facader kan forskydes vertikalt. Boligerne ses her oppefra. Tagterrasserne vender mod sydvest.



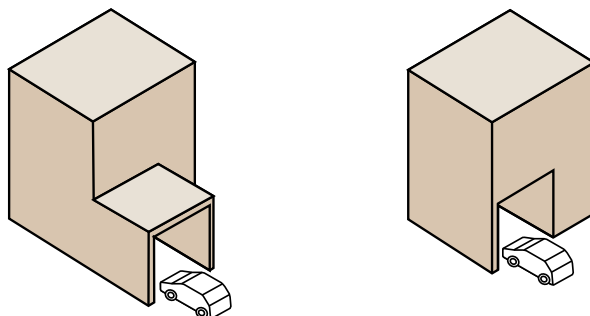
Figur 7 At tilføje et bygningselement eller at skabe én gennemgående forskydning igennem hele boligrækken er ikke tilstrækkeligt.

7.4

Forskydningerne skal minimum ske på de sider af boligbebyggelsen, der vender mod henholdsvis boligvejen og Høgsholtvej.

7.5

Garager og carporte kan opføres som en integreret del af bygningsformen eller integreres under boligens 1. sal, se figur 8.



Figur 8 viser hvordan carporten kan integreres som en del af boligkroppen eller integreres i stueplan, under boligens 1.sal.

7.6

Garager, carporte, udhuse, skure og lignende skal opføres i samme arkitektur som boligen.

7.7

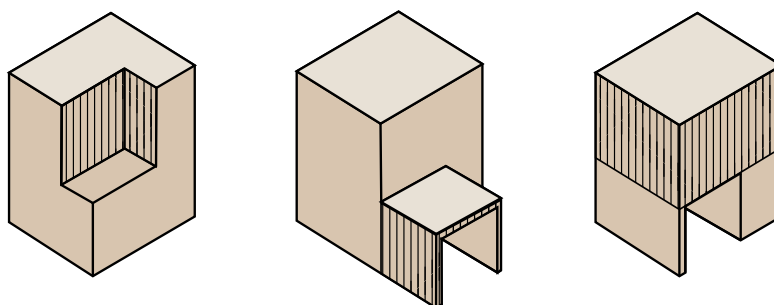
Tæt-lav bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed.

7.8

Bebyggelsen skal opføres med flade tage eller ensidet taghældning som levende grønne tage, sort tagpap, skifer, teglskaller eller som træspån.

7.9

Facader/ydervægge opføres som blank mur i tegl, naturskiffer eller beton. Mindre dele af boligbebyggelsen, hele 1. salen eller garager, carporte, udhuse og skure kan udføres i træ, se figur 9. Inddækninger kan udføres i metalbeklædning.



Figur 9 viser hvordan dele af bebyggelsen eller hele 1. salen kan udføres i træ.

7.10

Facader/ydervægge skal opføres i rød, brun, okker, gul, sand, hvid, sort eller grå, se bilag A.

7.11

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

7.12

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.

7.13

Affaldsbeholdere der tilhører de individuelle boliger skal afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som boligen. Fælles affaldshåndtering til storskrald skal afskærmes.

7.14

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

7.15

Der må ikke opsættes skilte, pyloner, flagstænger til reklameflagning og lignende inden for lokalplanområdet.

7.16

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 friareal svarende til 10% af det samlede grundareal. Fælles friareal udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2

Fælles friarealer skal beplantes med hjemmehørende enggræsser, blomsterblandinger, urter og lignende samt enkeltstående eller grupper af træer og buske. Se bilag B for inspiration til hjemmehørende arter.

8.3

Plantebæltet langs det nordlige og vestlige skel bevares. Plantebæltet må beskæres, udtyndes og gentilplantes, så længe det beholder sin afskærmende karakter og tæthed uden væsentlige huller.

8.4

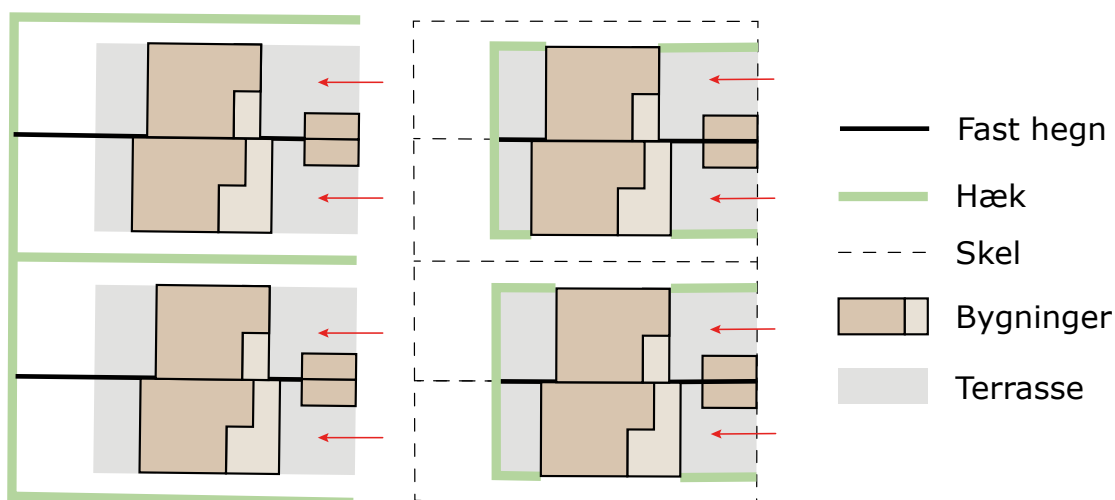
Der udlægges en buffer på 5 meter langs plantebæltet mod nord og vest. Der må ikke terrænreguleres inden for bufferzonen.

8.5

Fællesarealet mod øst kan indrettes med fælles faciliteter som bålplads, legeplads, højbede og lignende.

8.6

Hegn skal etableres som levende hegn. Der kan dog opsættes fast hegn i skel hvor boligerne deler gavl, se figur 10. Der kan opsættes trådhegn på maksimum 1 meter i højden på indersiden af hækken. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.



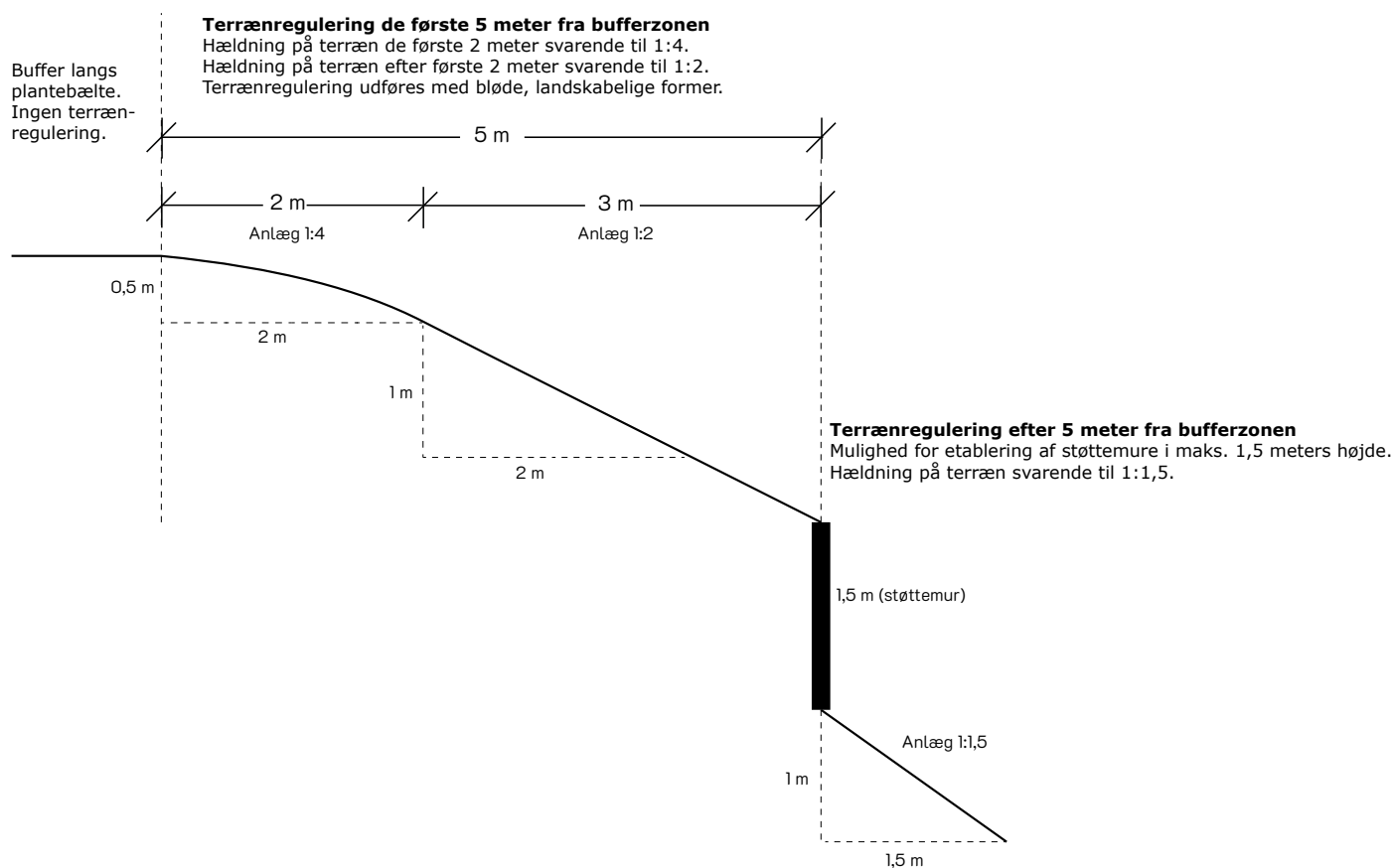
Figur 10 Princip for hvordan der kan etableres fast hegn i skel hvor boligerne deler gavl.

8.7

Der skal anvendes samme type hegn omkring boligerne i hele lokalplanområdet, og hegn etableres efter det samme princip for hver side af boligvejen, se redegørelse for uddybning.

8.8

Fra bufferzonen langs plantebæltet og 5 meter ind, må der terrænreguleres med en hældning svarende til 1:2. Skråningen mod bufferzonen skal afsluttes med afrunding svarende til hældning 1:4 over de sidste 2 meter. 5 meter fra bufferzonen må der terrænreguleres med en hældning svarende til 1:1,5. Der må etableres støttemure med en højde på maksimum 1,5 meter. Se figur 11. Terrænregulering udføres med bløde og naturligt landskabelige former. Der må ikke terrænreguleres inden for den grønne kile, se kortbilag 3.



Figur 11 Principskitse der viser eksempel på terrænregulering

8.9

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

8.10

Fællespladsen kan anvendes til miljøstation og lignende fælles funktioner.

8.11

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

8.12

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

8.13

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.5 nævnte stier

de i § 5.8 og 5.9 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles friarealer

de i § 8.2 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 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

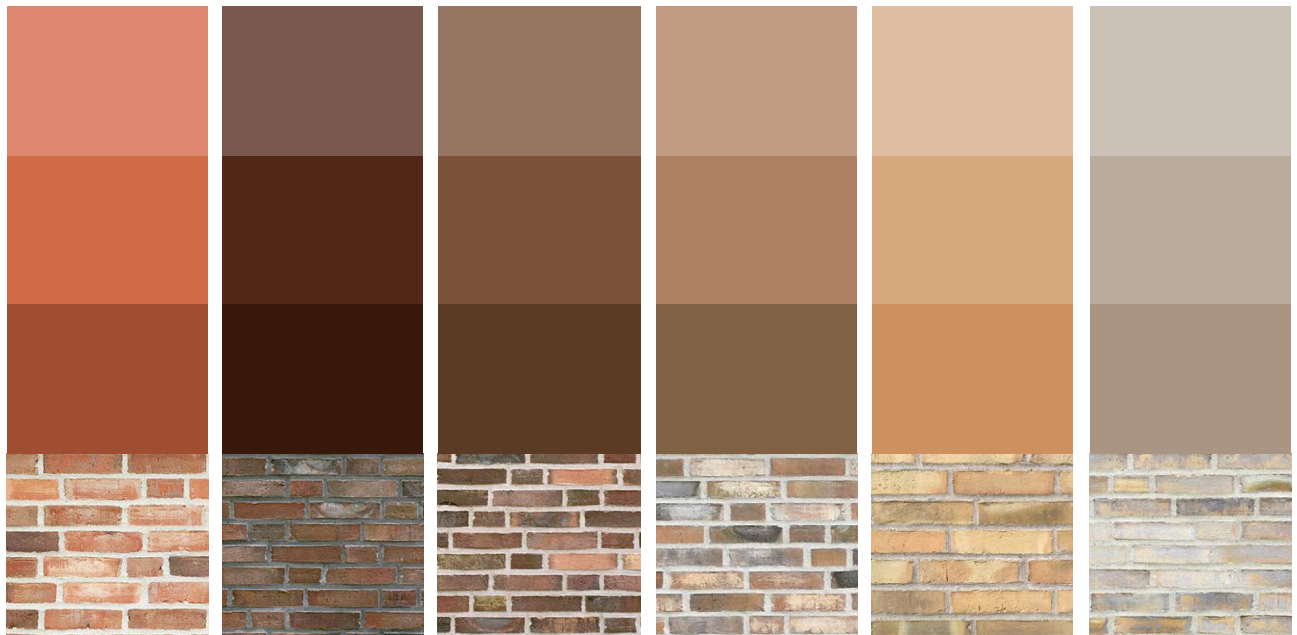
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.



rød

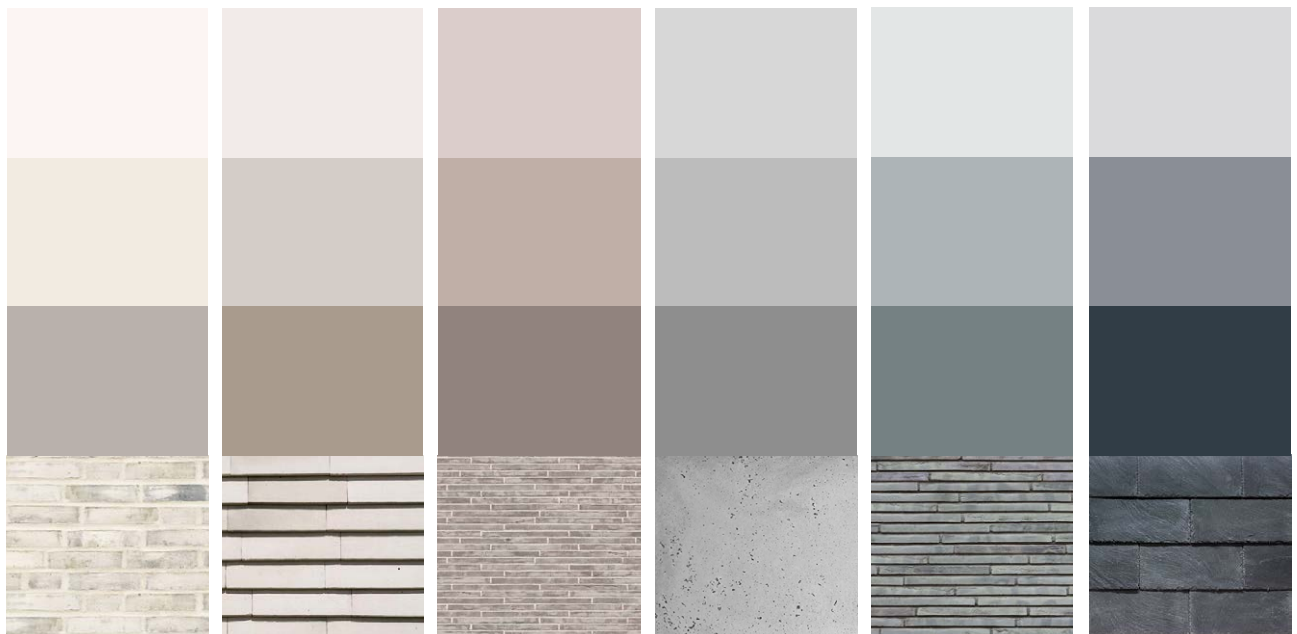
rød/brun

brun/okker

okker/gul

gul

gul/sand



hvid

hvid/sand

sand/brun

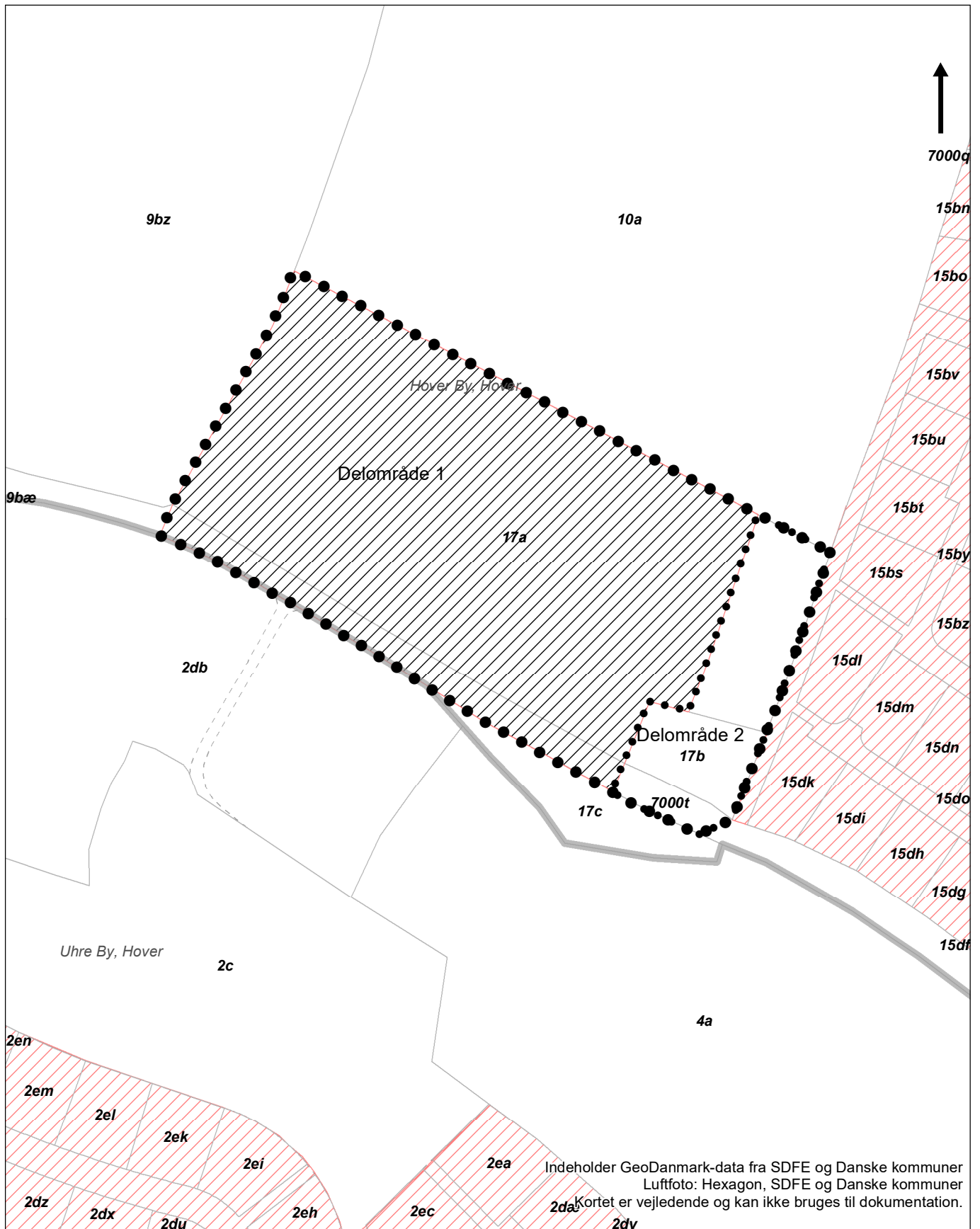
lysgrå

mellemgrå

mørkgrå

BILAG B PLANTELISTE

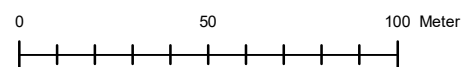
Dansk navn (Evt. Latinsk navn)	
Slyngplanter	Urter og blomster
Alm. gedeblad (<i>Lonicera periclymenum</i>)	Rødkløver
Alm. vedbend (<i>Hedera helix</i>)	Aften-pragtstjerne
Buske og lave træer	Alm. torskemund
Solbær (<i>Ribes nigrum</i>)	Vild guleros
Skov hindbær (<i>Robus idaeus</i>)	Blåmunke
Dunet gedeblad (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Skov-fladbælg
Slåen (<i>Prunus spinosa</i>)	Muse-vikke
Blågrøn rose (<i>Rosa dumalis</i> ssp. <i>Dumalis</i>)	Løgekarse
Alm æblerose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	Bidende ranunkel
Glat hunderose (<i>Rosa canina</i> ssp. <i>Canina</i>)	Almindelig rundbælg
Kvalkved (<i>Viburnum opulus</i>)	Alm. Røllike
Tørst (<i>Frangula alnus</i>)	Blåklokke
Alm. hvidtjørn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Nældebladet klokke
Vrietorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Alm. knopurt
Engriflet hvidtjørn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gul snerre
Almindelig ene (<i>Juniperus communis</i>)	Prikbladet perikon
Bened (<i>Euonymus europaeus</i>)	Blåhat
Alm. hyld (<i>Sambucus nigra</i>)	Hvid okseøje
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	Kællingetand
Skovæble (<i>Malus sylvestris</i>)	Tjærenellike
Middelhøje træer	Merian
Alm. hæg (<i>Prunus padus</i> ssp. <i>Padus</i>)	Hulkravet kodriver
Navr (<i>Acer campestre</i>)	Alm. brunelle
Alm. røn (<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>Aucuparia</i>)	Dagpragtstjerne
Seljerøn (<i>Sorbus intermedia</i>)	Blæresmælde
Rødel (<i>Alnus glutinosa</i>)	Alm. slangehoved
Fuglekrisebær (<i>Prunus avium</i>)	Kongepen
Spidsløn (<i>Acer platanoides</i>)	Lancetbladet vejbred
Småbladet lind (<i>Tilia cordata</i>)	Vellugtende gulaks
Dunbrik (<i>Betula pubescens</i>)	Alm. kamgræs
Vortebirk (<i>Betula pendula</i>)	Harekløver
Høje træer	Tormentil
Avnbøg (<i>Carpinus betulus</i>)	Rødknæ
Vintereg (<i>Quercus petraea</i>)	
Ask (<i>Fraxinus excelsior</i>)	
Stilkeg (<i>Quercus robur</i>)	
Skovelm (<i>Ulmus glabra</i> ssp. <i>Glabra</i>)	
Bøg (<i>Fagus sylvatica</i>)	
Skovfyr (<i>Pinus sylvestris</i>)	




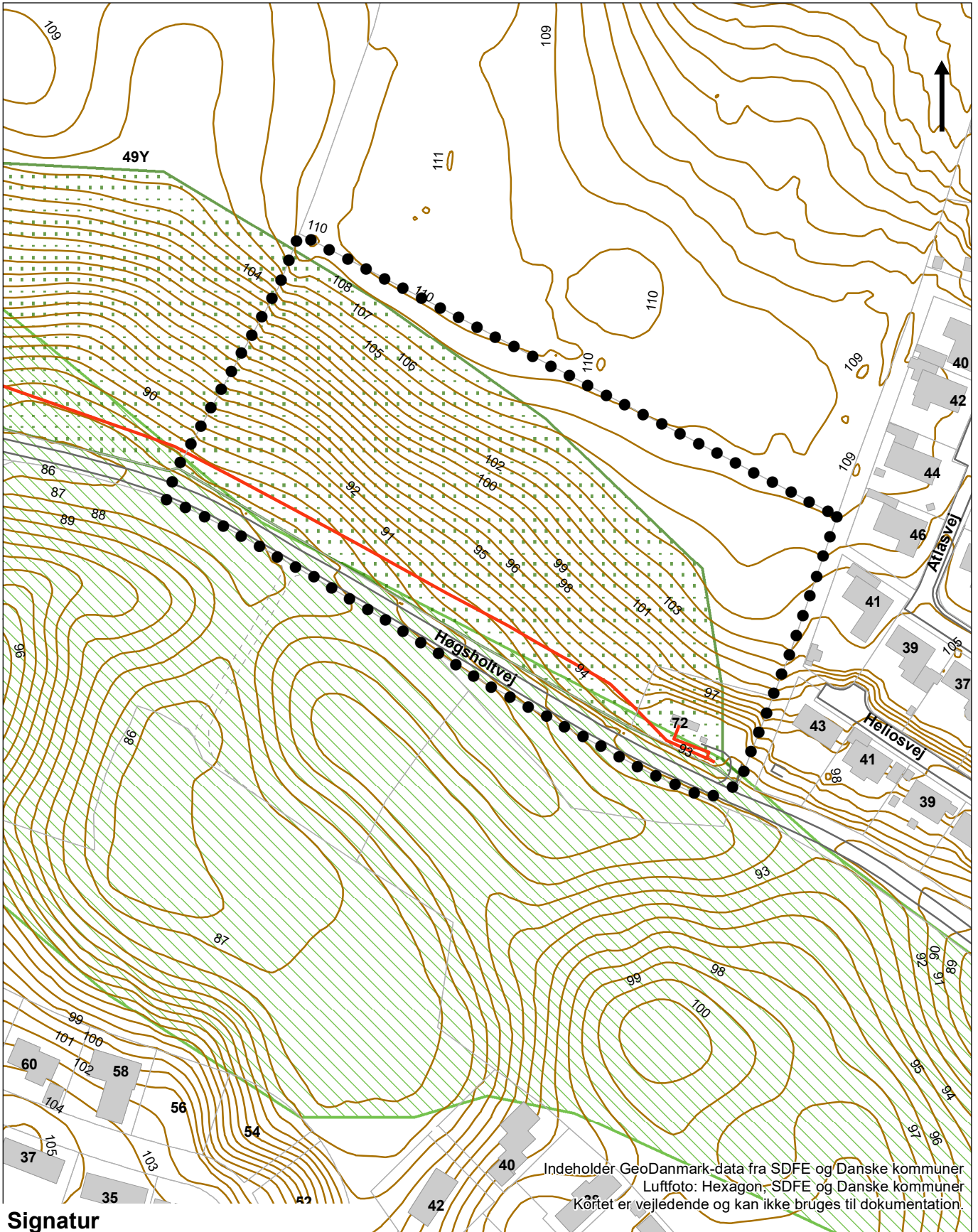
Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Ejerlav
-  Matrikelskel
-  Byzone
-  Overføres til byzone

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



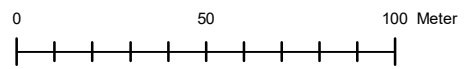
 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle	
Matrikler	
Kortbilag 1	
Mål: 1:2.000 Dato: 15.02.2023 Rev: 06.11.2023 Init.: SALHA	




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

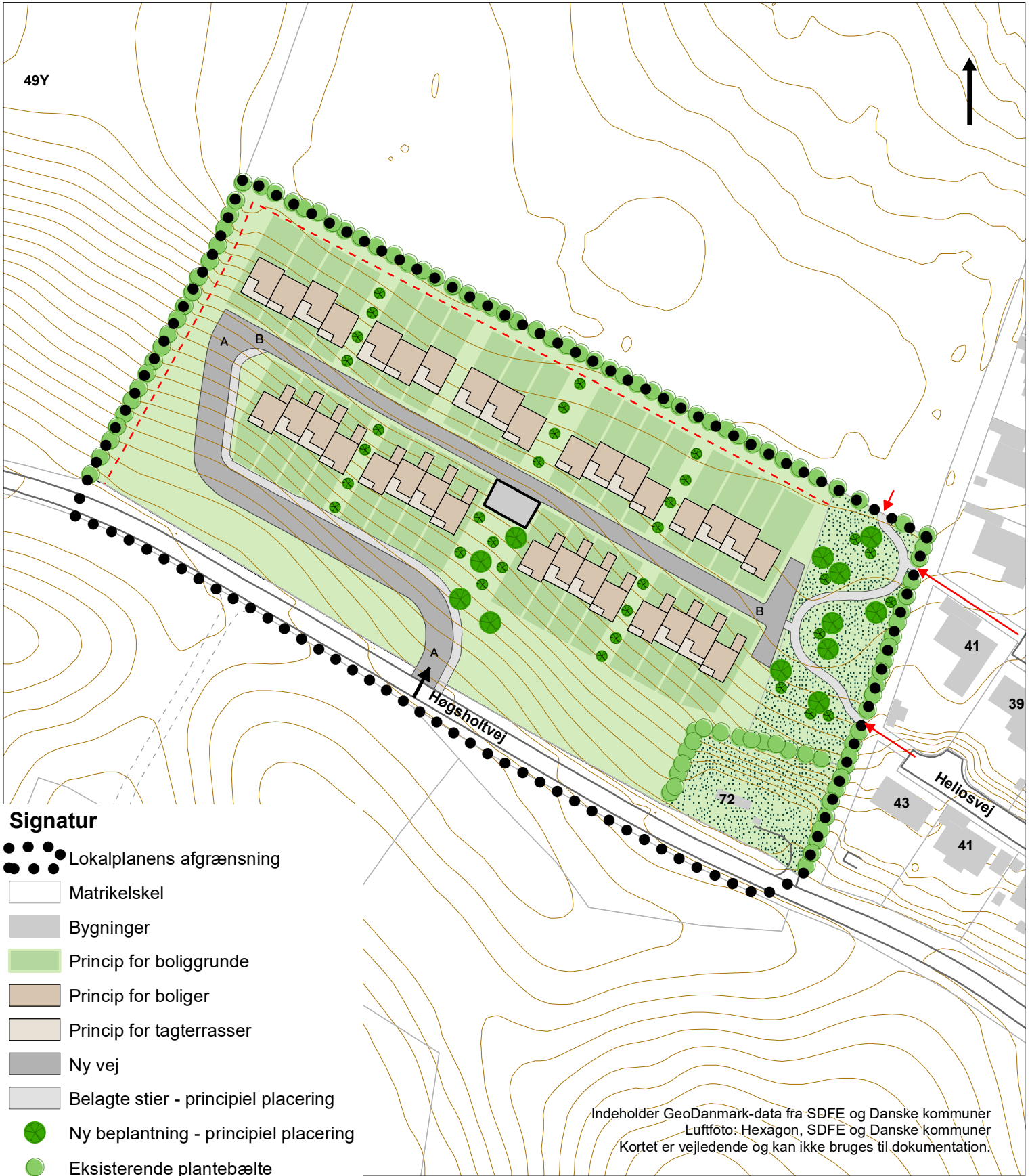
Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Skovrejsning ønsket
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Gasfordelingsledning
-  Kurver 1 meter



 Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 2
Lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle Eksisterende forhold	Mål: 1:2.000 Dato: 15.02.2023 Rev: Init.: SALHA

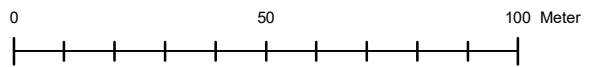
49Y



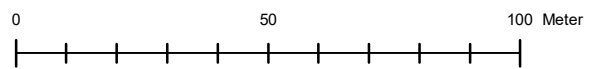
Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger
- Princip for boliggrunde
- Princip for boliger
- Princip for tagterrasser
- Ny vej
- Belagte stier - principiel placering
- Ny beplantning - principiel placering
- Eksisterende plantebælte
- 5 m buffer langs plantebælte
- Grøn kile - rekreativt areal
- Fælles friareal
- Fællesplads
- Vejadgang
- Stiadgang
- Kurver 1m

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



VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Kortbilag 3	
Lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle	
Fremtidige forhold	
Mål: 1:1.500 Dato: 28.03.2023 Rev: Init.: SALHA	



 VEJE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle Illustrationsplan	Mål: 1:1.500 Dato: 04.04.2023 Rev: Init.: RUM
---	--

Signatur


 Lokalplanens afgrænsning



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

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger,
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67
Mobil tlf.: 29 33 23 70
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

10. november 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-33-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1392 og tillæg nr. 27

Lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle og tillæg nr. 27 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 8.11.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

Det tilføjes, at tagbeklædningen også kan være skifer, teglskaller og træspån udover tagpap.

Det tilføjes, at evt. trådhegn skal opsættes på indersiden af hækken.

Lokalplanen opdeles i to delområder med hver sin zone, for at planen kan håndteres i det statslige indberetningssystem Plandata.dk

Lokalplanen og tillægget 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 og tillægget, der offentliggøres den 13.11.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 13. november 2023

Lokalplan nr. 1392 og tillæg nr. 27

Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for, at opføre ca. 36 rækkehuse med sydvendte tagterrasser og vejadgang fra Høgsholtvej. På grund af det stejle terræn skal boligerne opføres i to forskudte plan i et terrasseret landskab, hvor der vil blive behov for en høj grad af terrænregulering.

Formålet med tillægget er, at boligramme 1.4.B.20 udvides mod syd, hvor der ikke er en ramme i dag, så den medtager Høgsholtvej for at skabe vejadgang til planområdet. Langs lokalplanområdets østlige skel er en grøn kile udlagt i en rekreativ ramme 1.4.R.6. Denne udvides ligeledes.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Det tilføjes, at tagbeklædningen også kan være skifer, teglskaller og træspån udover tagpap.

Det tilføjes, at evt. trådhegn skal opsættes på indersiden af hækken.

Lokalplanen opdeles i to delområder med hver sin zone, for at planen kan håndteres i det statslige indberetningssystem Plandata.dk

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 08.11.2023 vedtaget lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle og tillæg nr. 27 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 13.11.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.