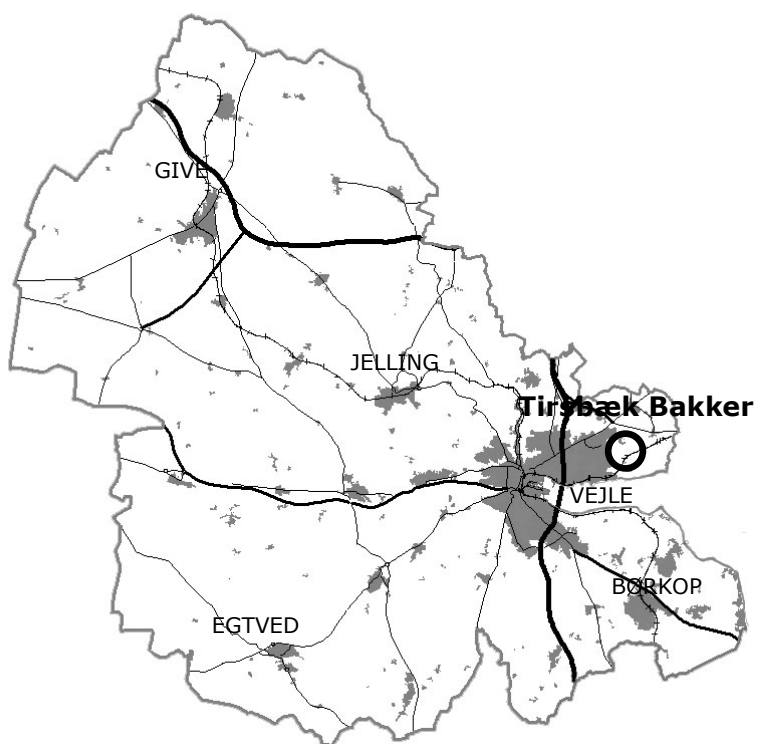


LOKALPLAN NR. 1373

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5, Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

22.11.2023
27.11.2023

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
 - 10 Naturbeskyttelsesloven
 - 10 Museumsloven
 - 10 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
 - 11 Kommuneplan 2021-2033
 - 14 Servitutter
 - 14 Arkitekturpolitik
 - 15 Bæredygtighed og klima
 - 15 Oversvømmelse og erosion
 - 16 Tilgængelighed
 - 16 Kystnærhedszonen
 - 17 Forsyning
 - 17 Miljøforhold
- 18 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

20 BESTEMMELSER

- 20 § 1 Formål
- 20 § 2 Område og zonestatus
- 20 § 3 Anvendelse
- 21 § 4 Udstykning
- 21 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 23 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 24 § 7 Bebyggelsens udseende
- 26 § 8 Ubebyggede arealer
- 29 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 29 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
- 29 § 11 Grundejerforening
- 30 § 12 Aflysning af servitutter
- 30 § 13 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Bygningsvinkler
- B. Trælister
- C. Sigtelinjer

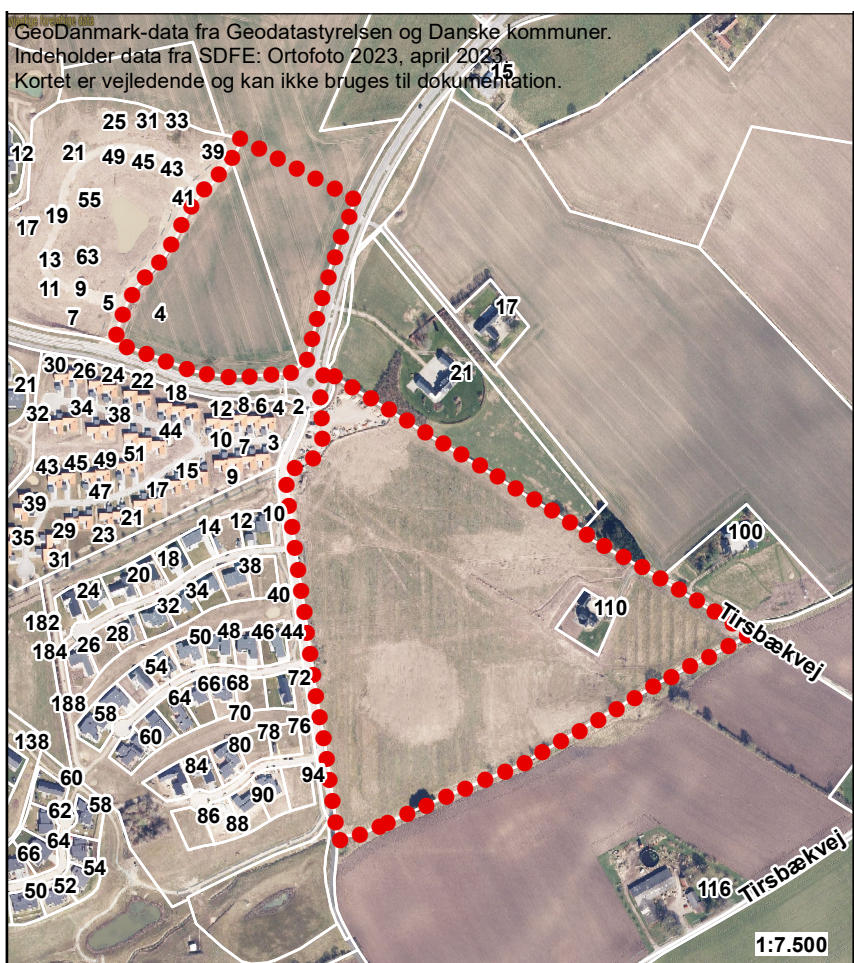
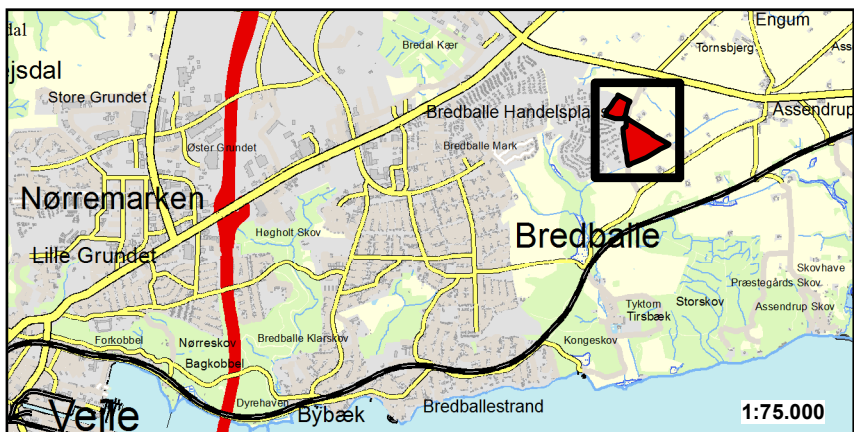
KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold
- 4a. Illustrationsplan åbenlav/tæt lav
- 4b. Illustrationsplan åbenlav

Illustrationer er udarbejdet af Ravn Arkitektur

LOKALPLAN NR. 1373

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5, Margrethehøj og Emiliedalen, 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

13.09.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
18.09.2023 - 16.10.2023 Offentlig høring
22,11,2023 Endelig vedtagelse i byrådet
27.11.2023 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

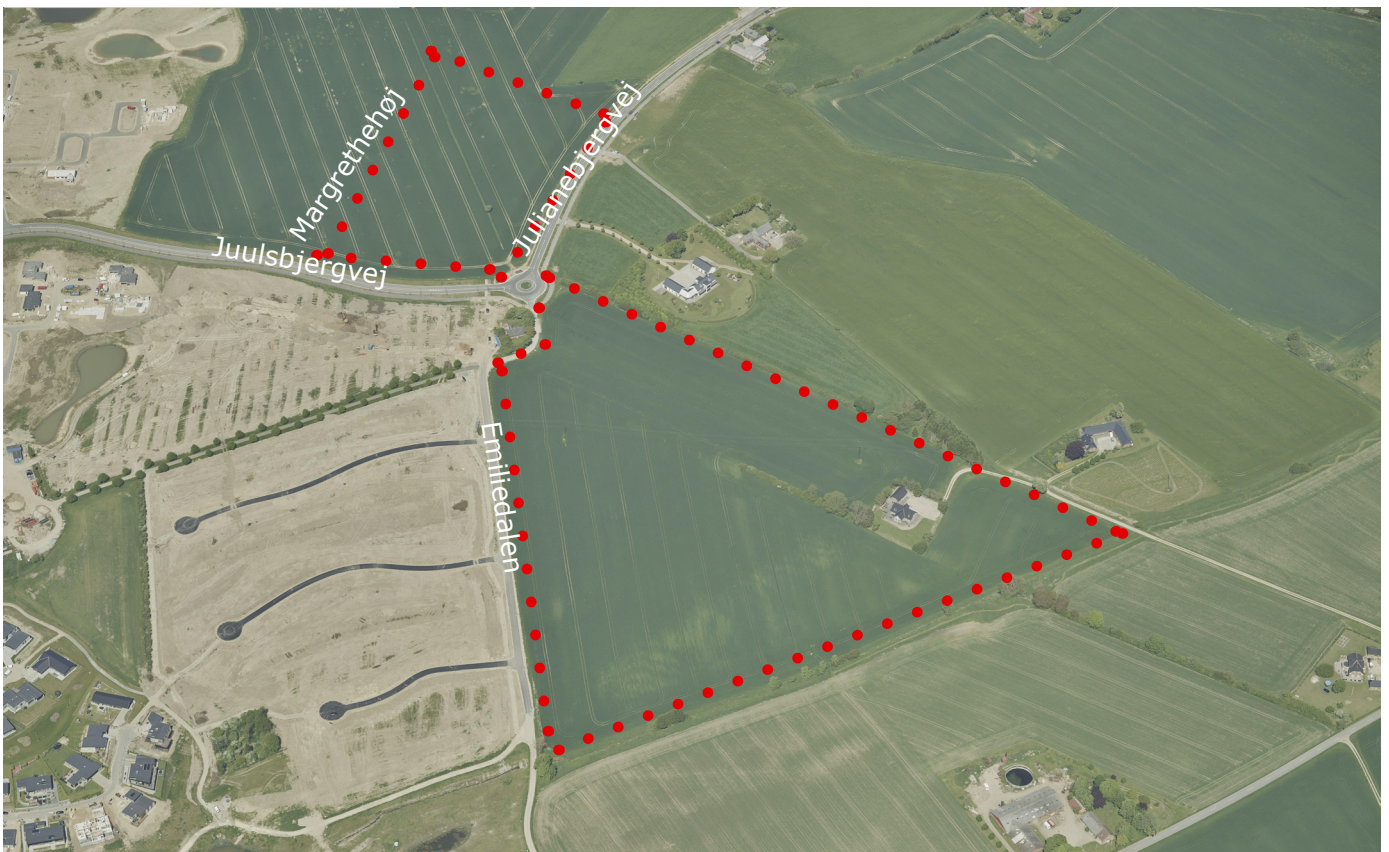
BAGGRUND OG FORMÅL

Tirsbæk Bakker er et af de mest attraktive boligområder i Vejle Kommune. Med en placering i forlængelse af Bredballe, tæt på motorvejen, skole og ved fantastisk natur, tiltrækkes især børnefamilier til området.

Tirsbæk Bakker er stramt styret mht. placering og udseende af bebyggelsen og beplantningen, og det har skabt et homogent og eksklusivt boligområde med parcelhuse og rækkehuse.

Lokalplanområdet er 5. etape af realiseringen af bydelen Tirsbæk Bakker, og giver mulighed for ca. 65 parcelhuse eller ca. 50 parcelhuse og ca. 35 rækkehuse.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for et boligområde med en varieret bebyggelse tilpasset landskabet. Bebyggelsen er disponeret således, at der fra alle boliger er udsyn og direkte adgang til de grønne arealer. Den grundlæggende idé er, at området skal have karakter som en landskabsby. Boligbebyggelsen samler sig i to områder i Tirsbæk Bakker, et ved Margrethehøj og et ved Emiliedalen.



*Figur: Lokalplanområdet vist med røde prikker.
Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering,
skråfoto pr. 31.05.2021.*

En del af lokalplanområdet kan også anvendes til en daginstitution, der kan forsyne området med vuggestue- og børnehavepladser, såfremt behovet opstår.

Med lokalplanen overføres området fra landzone til byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 14,2 ha, og anvendes i dag til landbrugsdrift og en enkelt bolig.

Lokalplanområdet er delt i to områder; et nordvest og et sydøst for rundkørslen Juulbjergvej/Julianebjergvej.

Området mod nordvest ligger nord for Juulbjergvej, som en forlængelse af den 4. etape af boligområdet Tirsbæk Bakker med rækkehuse. Området er kuperet.

Området mod sydøst ligger øst for Emiliedalen, hvor der bygges parcelhuse. Mod øst er der tre naboejendommen med boliger, og i selve lokalplanområdet findes én bolig, der skal indarbejdes i lokalplanen. Området falder fra kote 80 ved rundkørslen til kote 63 ved Assendrup Grøft der afgrænser lokalplanområdet mod sydøst.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

Området er beliggende i landzone, og afgrænsningen af lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål i form af åbenlav bebyggelse, dvs. parcelhuse, i delområde 1a, 1b, 2 og 3 eller tætlav bebyggelse, dvs. rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og gårdhavehuse i delområde 2 og 3.

Anvendelsen er en fortsættelse af den eksisterende anvendelse af boligområdet Tirsbæk Bakker.

Fordelingen mellem åbenlav og tætlav bebyggelse må ikke være i tætlav bebyggelsens favør, dvs. at maksimum 50% af lokalplanområdet må anvendes til tætlav bebyggelse.

Der kan ved for mange rækkehuse samlet et sted, være en risiko for at området fremstår monotont.

Et parcelhuskvarter vil altid fremstå mere varieret end rækkehuse, selv med en restriktiv lokalplan, som denne lokalplan, da husene er individuelt bygget og ejet.

Delområde 3, på ca. 15.000 m², kan enten anvendes til boligformål eller til daginstitutioner.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen følger principperne for udstykning og bebyggelse, som fastlagt i Helhedsplan for Tirsbæk Bakker med tilpasninger, jævnfør Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Principper for udstykning ses på kortbilag 3, 4a og 4b.

En af hovedtankerne er, at alle ejendomme har direkte adgang til de grønne friarealer.

Den overordnede idé for bygningshøjder, tagtyper og tæthed er, at understrege landskabets højdepunkter og terræn. Derfor er der kun mulighed for i delområde 1a og 1b til åbenlav bebyggelse, at bygge i én etage.

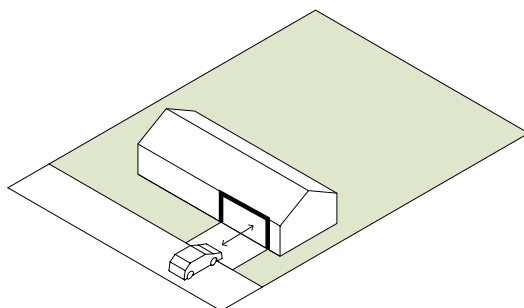
I delområde 1a er der yderligere den begrænsning, at der kun kan bygges med fladt tag.

Boligerne Julianebjergvej 21 og Tirsbækvej 100 nordøst for lokalplanområdet, samt Tirsbækvej 110 der bliver en del af lokalplanområdet, sikres deres udsigt mod Munkebjergskoven ved, at der udlægges bygningsfri zoner med en begrænsning på beplantningshøjde samt en maksimum kotehøjde på grunden foran. På bilag C er sigtelinjerne fra de tre ejendomme vist. Formålet med at sikre udsigten understøttes af, at etagehøjden i delområde 1a og 1b, som begrænses til 1 etage og bygningshøjden til 6,5 meter.

I disponeringen af grunde og veje, er der taget hensyn til den eksisterende boligparcel Tirsbækvej 110, der er indarbejdet i lokalplanen, se kortbilag 4a og 4b hvor der er vist en udsigtslinje.

På kortbilag 4a er illustreret, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud, hvis delområde 2 bebygges med tæt lav bebyggelse, og på kortbilag 4b hvis hele området bebygges med åbenlav bebyggelse.

I bygningsarkitekturen arbejdes med rette vinkler for at skabe en sammenhæng i bebyggelsen. Bygningskroppe skal være vinkelrette eller parallelle på hinanden. Se bilag A.



Figur: Princip for integreret garage

Ved parcelhusbebyggelse med saddeltag skal carporte, garager og store skure opføres under samme tagflade som boligen.

For at sikre samhørighed i bebyggelsen og mellem bebyggelsen og naturen, er brugen af materialer på facader og tagflader reguleret.

På parcelhuse kan der opsættes naturtrælister på op til 25% af én facade. En facade defineres i denne plan som en selvstændig afsluttet mur, se figur her-



Figur: Bygningskroppen for en eksisterende bolig i Tirsbæk Bakker, der er vist som eksempel, har fire facader mod syd og tre mod nord.

under. En naturtræliste defineres som en tynd liste i umalet naturligt træ. Dog kan den også males sort. Sættes listen tæt, så den bagvedliggende mur ikke kan ses, kan der vælges et andet materiale til muren end tegl.

Ved daginstitutionen er der ikke begrænsninger på småbygninger til krybberum, skure, cykelparkering og affaldscontainere.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Juulsbjergvej og Emiliedalen. Fra Emiliedalen går stamvejen ud til den enkelte boligvej i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Den anden del af lokalplanområdet skal betjenes via den nye stamvej Margrethehøj. Boligveje vil pga. trafiksikkerheden aldrig koble sig direkte på de overordnede veje.

Stierne i området forbinder boliggrupperne med de fælles friarealer og de store grønne arealer. Ved stiernes placering er der taget højde for, at der skal ske en sammenbinding med eksisterende og kommende boligområder og natur.

Ubebyggede arealer

Udlæg af fælles friarealer er minimum 5% af grundarealet for åbenlav bebyggelse, og 10% af grundarealet til tæt lav bebyggelse, hvilket sikrer, at der kan etableres gode brugbare arealer til fælles ophold og leg. Der udlægges dog reelt langt mere fælles friareal indenfor lokalplanen, da helhedsplanen for Tirsbæk Bakker fastsætter dette.

På kortbilag 3, 4a og 4b kan principperne for udlæg af de fælles friarealer ses.

Ved boligområderne skal levende hegn plantes som bøgehæk, og der må kun plantes i naboskel. På den enkelte grund mod boligvejene, må der ikke etableres hæk. Hermed åbnes op mod boligvejene, hvor der kan skabes naturlige

fællesskaber, og området får karakter af landskabsby. Ligeledes kan der ikke plantes hæk mod de fælles friarealer for åbenlav bebyggelse.

De fælles friarealer kan benyttes til legepladser, opholdszoner og stier. Det grønne skal bearbejdes og beplantes, så naturen trækkes ind imellem boligbebyggelserne. Træer plantes i de fælles friarealer som smågrupper, læhegn og mindre lunde. Arterne refererer til det danske landskab med en fri blanding mellem eg, bøg, hvidtjørn, fuglekirsebær, ahorn og vildæble. Plantearter blandes frit, med en lige fordeling mellem arterne.

Imellem de enkelte boligbebyggelser anlægges frugtlunde som æble-, pære- og blommehaver.

Diget i den sydøstlige del af området bevares, for at fastholde historien i området.

Der udlægges nye søer/regnvandsbassiner i den sydøstlige del af lokalplanområdet, der indgår rekreativt i de fælles friarealer.

Der kan etableres støjvolde/støjbakker mod Juulsbjergvej og Julianebjergvej, der skal tilpasses terrænet og landskabet.

For at skabe tryghed, kan der om daginstitutionen opsættes et trådhegn. Hegnet skal begrønnes, så det ikke er synligt udefra.

Daginstitutionens udendørs opholdsarealer skal udformes, så de er let tilgængelige for børn og personale.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Cirka 300 meter syd for lokalplanområdet er udpeget et internationalt naturbeskyttelsesområde; EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde. Naturtyper og dyre- og plantearter, som begrunder udpegningen af områderne, skal bevares og styrkes. Planer, der kan påvirke et Natura 2000-område, skal jævnfør habitatdirektivet konsekvensvurderes.

I forbindelse med lokalplan nr. 1098 vest for lokalplanområdet er der i 2008 udarbejdet en konsekvensvurdering, da recipienten her udleder til Natura 2000-området. Konsekvensvurderingen konkluderer, at lokalplan nr. 1098 ikke får væsentlige konsekvenser for Natura 2000-området, forudsat at afværgetiltag herunder gennemføres.

Lokalplan nr. 1373 er tilsvarende lokalplan nr. 1098 i forhold til, at recipienten og Natura 2000-området er de samme.

I forhold til udledning af regn- og overfladevand til Tirsbækken og nedstrøms habitatområdet vil det blive krævet, at der etableres regnvandsbassiner med dykkede afløb kombineret med udsivning til vandløb, dvs. ikke direkte udløb. Dette for at sikre, at minimum 80-90% af de partikler, som metaller og miljøfremmede stoffer i høj grad binder sig til, bundfældes/tilbageholdes, samt at vandløbets fauna ikke påvirkes af større temperaturudsving. Udløbene ned-

drosles tilsvarende, for at sikre minimal lokal påvirkning af vandløbene.

Hvepsevågen, der er en del af Natur 2000-området, yngler ikke tæt på lokalplanområdet.

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

Beskyttede vandløb

I den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet løber Assendrup Grøft, se kortbilag 2, der er et beskyttet vandløb jævnfør § 3 i naturbeskyttelsesloven.

For at beskytte vandløbet, er der indlagt en 25 meter zone langs vandløbet, hvor der ikke må bygges.

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.

Vejlemuseerne har allerede udført arkæologiske forundersøgelser på størstedelen af arealet. Den østlige del af delområde 2 og 3 er ikke forundersøgt. Her anbefales på baggrund af de mange arkæologiske fund i nærområdet, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Diger

Der er et dige midt i det sydøstlige del af lokalplanområdet.

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen. Anlæg bør holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

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

Diget er bevaret med lokalplanen. Se kortbilag 3.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 19c Assendrup By, Engum samt 2ci og 2q Tirsbæk Hgd., Engum. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbrugt af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen dækker et område på ca. 14,2 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som anlæg til regnvandshåndtering og støjvolde. Desuden fratrækkes områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven og områder med store naturinteresser som for eksempel økologiske forbindelser.

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

Der er udarbejdet en helhedsplan for Tirsbæk Bakker. Helhedsplanen er med Kommuneplan 2009 optaget i kommuneplanen og revideret med Kommuneplan 2017, og skal danne grundlag for den videre planlægning. Udgangspunktet for helhedsplanen var, at 40% af området skulle anvendes til boliger, 20% til natur og rekreative formål og 40% til golf. Golfdelen blev uaktuel, og er i dag ændret til at skulle anvendes til natur og rekreative formål.

Det forudsættes, at den videre kommune- og lokalplanlægning sker på baggrund af helhedsplanen, der sikrer:

at boligområder og de rekreative områder med tilhørende faciliteter ved sin placering, udformning og beplantning indpasses harmonisk i kystlandskabet,



Figur: Helhedsplan for Tirsbæk Bakker 2017

at boligområderne og de rekreative områder placeres og indrettes, så de fremhæver strukturen i et stort og sammenhængende hovedgårdslandskab, der omfatter Tirsbæk ejerlav,

at naturområder og vandløb kan udvikle sig mod en stadig større naturrigdom og mangfoldighed i området og i de tilstødende områder,

at der sker en forbedring af offentlighedens adgang til området og til eksisterende stier til Vejle Fjord, samt skabes mulighed for sammenhængende stiforbindelser til Assendrup og Engum,

at oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej ikke forringes ved etablering af støjvolde,

at arealanvendelsen er i overensstemmelse med indsatsplanen for drikkevand,

at der foreligger en samlet plan for hele områdets vejbetjening i helhedsplanen,

at antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej ikke forøges,

at der som udgangspunkt ikke tilsluttes flere veje til Horsensvej, og at det ved eventuelle nye vejtilslutninger, eller ændring af de eksisterende dokumenteres, at fremkommeligheden og trafikikkerheden er tilgodeset.

Lokalplanen er i overensstemmelse med helhedsplanen.

Potentielle og økologiske forbindelser

Den sydlige del af lokalplanområdet langs Assendrup Grøft er en potentiel økologisk forbindelse, se kortbilag 2.

I de 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.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. 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.

Den nærmere afgrænsning af en potentiel økologisk forbindelse, fastlægges ved eksempelvis lokalplanlægning, og opdateres i kommende kommuneplan.

Lokalplanen fastlægger den potentielle økologiske forbindelse fortsat skal gå langs bækken, og der indlægges en 25 meter byggelinje fra Assendrup Grøft for boligerne tættest på mod øst.

Den potentielle økologiske forbindelse vil blive en del af områdets fælles friarealer.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 1.6.B.16 Boligområde ved Julianebjergvej i Vejle.

Ramme 1.6.B.16 fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af lav og høj boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, rekreative områder og natur.

Ved åbenlav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30, og der må bygges i op til 2 etager med en højde på 8,5 meter.

Ved tætlav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 40, og der må bygges i 2 etager med en højde på 8,5 meter.

Ved institutioner er bebyggelsesprocenten maksimalt 45.

Områdets anvendelse og disponering skal ske i overensstemmelse med principperne i Helhedsplan for Tirsbæk Bakker.

Generelle rammer

Tætlav er altid en samlet bebyggelse efter en samlet plan. Tætlav skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m². Lokalplanen skal sikre, at ingen rækker i en bebyggelse får en længde på mere end 50 meter.

Der kan efter en konkret vurdering, fastsættes mindre grundstørrelser, hvor en del af grundarealet kan udlægges til fælles friareal for bebyggelsen. Målet er, at give mulighed for på udvalgte steder at skabe en mere tæt og bæredygtig type boligområder, der understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og tanker om fællesskaber.

Muligheden for at udlægge mindre grundstørrelser vurderes ud fra en samlet redegørelse og situationsplan, der viser indpasningen i omgivelserne og hvordan det højner kvaliteten. I vurderingen indgår; terræn og landskab, størrelse og kvalitet af fælles friarealer, tilpasning i forhold til omgivende bebyggelse, stiforbindelser og trafikale forhold, fremme af fællesskaber, arkitektonisk kvalitet, og antallet af boliger i forhold til den eksisterende by eller bydel. Der skal også tages højde for, at regnvand kan håndteres.

Den eksisterende tætlav bebyggelse i Tirsbæk Bakker, er opført efter en samlet plan med typisk to veje i samme arkitektur. Bebyggelsen på Frydenlund og Astrids Have er gode eksempler på, at tætlav byggeri kan disponeres meget fint og samlet set åbent, selv med grundstørrelser omkring den enkelte bolig helt ned til under 250 m².

Både beboere og naboer er tilfredse med denne måde at udlægge arealer på i et tætlavområde. Det har givet store fælles friarealer at se og opholde sig på. Tætlav bebyggelsen opleves ikke tæt, men åben, og det giver mange adgangsmuligheder til fods rundt i området. Man bor lidt tættere på de nærmeste naboer, men til gengæld er der lidt længere til andre naboer. Det indbyder til mere fællesskab om den enkelte vej.

Disponering af tætlav bebyggelse som beskrevet, fortsættes i denne lokalplan. Der arbejdes med, at opnå stor arkitektonisk harmoni både internt i de enkelte tætlav enklaver, men også mellem de forskellige enklaver. Boligerne skal tilpasses terrænet, sådan at boliger, vejadgange, indkørsler, håndtering

af regnvand, også ved ekstreme hændelser, samt adgangen til fods til fælles friareal håndteres hensigtsmæssigt i relation til højder/terræn, også når der bygges tæt.

På kortbilag 4a kan ses disponeringen af tætlav bebyggelsen i delområde 2 og 3.

Udgangspunktet er en vej/bygade, som boligerne orienterer sig omkring. På indersiden af vejen orienteres boligerne mod et fælles friareal.

På baggrund af disponeringen af området kan op til 200 m² af grundens 400 m², udlægges i de fælles friarealer.

Servitutter

For lokalplanområdet er tinglyst en række af servitutter. Her nævnes de servitutter der har betydning for udnyttelsen af lokalplanområdet.

Servitut af 08.09.1966 på matr.nr. 19c Assendrup By, Engum vedrørende højspændingsledninger og master. Disse er ved at blive jordlagt.

Servitut af 10.02.1984 på matr.nr. 19c og 19b Assendrup By, Engum om privat fællesvej som adgang for matr.nr. 19b Assendrup By, Engum. Vejen skal omlægges og servitутten aflyses.

Servitut af 07.08.2019 på matr.nr. 2ci Tirsbæk Hgd., Engum om 60 kV kabelanlæg langs Juulsbjergvej samt mast. Respektafstanden er der taget hensyn til ved placering af boliger.

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 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.

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 karakterer.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse indenfor hver boligvej med materialer og konstruktioner, der skaber et harmonisk helhedsindtryk. Det tilstræbes, at bebyggelsen indpasses i og tager hensyn til landskabet, ved at bygningshøjder, tæthed og materialer understreger landskabet, og at de vigtige naturværdier bevares.

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.

Området er tæt på eksisterende hovedtrafikåre herunder motorvejen, hvilket reducerer omvejskørslen. Der er mange stier i området, der binder op på andre stisystemer, og der kan derfor cykles til f.eks. Engum skole.

Området skal betjenes med kollektiv trafik fra et nyt stoppested nær rundkørslen Juulsbjergvej/Julianebjergvej.

En langt større del af lokalplanområdet end ved andre planer, udlægges til grønne områder.

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 er ikke risiko for oversvømmelse.

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

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Lokalplanområdet afleder overfladevand via allerede etablerede og/eller planlagte regnvandsbassiner.

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.

Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

For at sikre tilstrækkelige arealer til byudvikling i tilknytning til Vejle by og på grund af de bindinger, som især skove og ådale medfører, er det nødvendigt at inddrage arealer indenfor kystnærhedszonen. Indenfor kystnærhedszonen tilstræber kommunen dog stadig at byudvikle længst væk fra kysten.

Lokalplanområdet ligger op ad et boligområde mod vest og knytter sig til Vejle by. Samtidig baserer det sig på princippet om at bygge væk fra kysten og i acceptabel afstand fra centrum. Området ligger i en afstand af mere end 2,1 km fra kysten. Med lokalplanområdet fortsættes den eksisterende bystruktur som en fortsat boligudbygning af eksisterende by.

Området mellem kysten og lokalplanområdet, der ligger i kote 60-77, er belædt med fredskov i et mere eller mindre ubrudt bælte. Skoven og bakker i terrænet hindrer udsynet fra kysten ved Tirsbæk Strand til lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplan nr. 1098, den første lokalplan for Tirsbæk Bakker, blev der udarbejdet to visualiseringer i forbindelse med redegørelsen i forhold til kystnærhedszonen. Disse visualiseringer er fra 2008 og er vurderet til stadig at være gældende. Visualiseringerne er foretaget ved, at der er opstillet en mobilkran i den nordlige del af området omfattet af lokalplan nr. 1098. Kranen har været opstillet med en kurv i en højde på 12 meter over terræn.

Fra Ibæk Strandvej, på den modsatte side af Vejle Fjord, hindrer terrænet og beplantningen, at lokalplanområdet kan ses fra kysten.

Fra Munkebjerg Skoven og Vejlefjordbroen vil bebyggelsen kunne anes svagt, og vil derfor ikke fremstå som en markant ændring af landskabet.

I forhold til udsigten fra naboområdet mod vest vurderes det, at naboers udsigt i forhold til, at der er tale om udsigt til et kystlandskab, ikke ændres, da man herfra ingen fornemmelse har af, at der er tale om kystlandskab, blandt andet fordi kysten ikke kan ses herfra.

Lokalplanen vil ikke hindre offentlighedens adgang til kysten, men vil forbedre den, da planen indeholder stier, der bliver en del af et samlet stinet, der kobler sig op på eksisterende stier, der går ned mod Vejle Fjord.

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 skal separatkloakeres.

Lokalplanområdet afleder overfladevand via allerede etablerede og/eller planlagte regnvandsbassiner.

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

Miljøforhold

Jordforurening

Området forventes undtaget fra områdeklassificeringen.

Lugt, støv og luftforurening

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 virksomhedsstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

I forhold til trafikstøj fra Juelsmindevej er eksisterende støjvold mod Juelsmindevej tilstrækkelig for at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes i lokalplanområdet. Mod Juulsbjergvej og Julianebjergvej inde i området, kan der etableres støjvolde/støjbakker på 2,0-3,0 meter.

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, 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.

Afgrænsningen mellem byen og det åbne land flyttes, men lokalplanen er en fortsættelse af et byudviklingsområde, hvor princippet i helhedsplanen for området er, at bebyggelsen placeres i naturen som moderne landsby-klynger. Afgrænsningen påvirkes derfor ikke væsentlig.

Trafikken til hele Tirsbæk Bakker er miljøvurderet i lokalplanen for den 1. etape. Her blev det konkluderet, at der ikke vil ske en påvirkning af trafikken i Bredballe i forhold til fremkommelighed og sikkerhed.

Cirka 300 meter syd for lokalplanområdet er udpeget et internationalt naturbeskyttelsesområde; EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde. I forbindelse med lokalplan nr. 1098, den første plan for Tirsbæk Bakker, er der i 2008 udarbejdet en konsekvensvurdering, da recipienten her udleder til Natura 2000-området. Konsekvensvurderingen konkluderer, at lokalplan nr. 1098 ikke får væsentlige konsekvenser for Natura 2000-området, forudsat at afværgetiltag gennemføres. Lokalplan nr. 1373 er tilsvarende lokalplan nr. 1098 i forhold til, at recipienten og Natura 2000-området er de samme. Afværgeforanstaltningerne er således optaget i lokalplan nr. 1373, og planen vurderes ikke at få væsentlige konsekvenser for Natura 2000-området.

I den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet løber Assendrup Grøft, der er et beskyttet vandløb jævnfør § 3 i naturbeskyttelsesloven. Der er indlagt en 25 meter zone om vandløbet, hvor der ikke må bygges, og det påvirkes derfor ikke af planen.

Diget i området bevares.

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten, eller omvendt, pga. et stort skovområde og et kuperet terræn. Planen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet.

Lokalplanen fastlægger den potentielle økologiske forbindelse fortsat skal gå langs bækken, og der indlægges en 25 meter byggelinje fra Assendrup Grøft for boligerne tættest på mod øst.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1373

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5, Margrethehøj og Emiliedalen, 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 boligformål som lav bebyggelse og daginstitution,
- at udbygge området under hensyntagen til principperne i Helhedsplan for Tirsbæk Bakker,
- at udstykning, bebyggelse og fælles opholdsarealer sker under hensyn til de landskabelige og naturmæssige forhold i området,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers udformning, så der opnås en høj arkitektonisk værdi og samspil med landskabet og terrænet, og
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 19b og del af matr.nr. 19c Assendrup By, Engum og del af 2ci og 2q Tirsbæk Hgd., Engum. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 04.07.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1a, 1b, 2 og 3.

2.3

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1a, 1b, 2 og 3 kan anvendes til boligformål med åbenlav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund.

3.2

Delområde 2 og 3 kan også anvendes til boligformål til tætlav bebyggelse. Tætlav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse 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 5,0 meter.

3.3

Boliger skal anvendes som helårsboliger.

3.4

Delområde 3 kan også anvendes til offentlige formål i form af daginstitution.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for hele området eller lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser, legepladser og fælleshuse.

3.6

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

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykes ifølge principperne på kortbilag 3, 4a og 4b.

4.2

Alle ejendomme skal udstykes, så der er direkte adgang til grønne fællesarealer.

4.3

For åbenlav bebyggelse skal grundstørrelsen være mellem 700 m² og 1.400 m².

4.4

For tætlav bebyggelse skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges op til 200 m² af grunden til de fælles friarealer.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

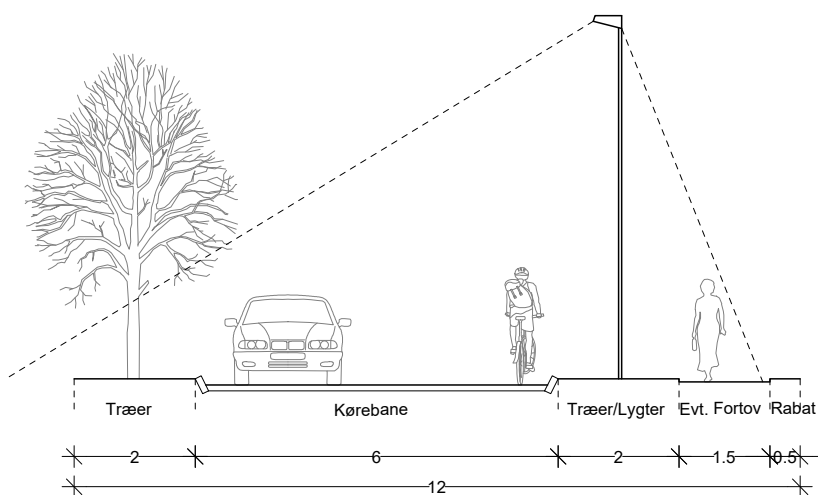
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Juulbjergvej og Emiliedalen som vist på kortbilag 3.

5.2

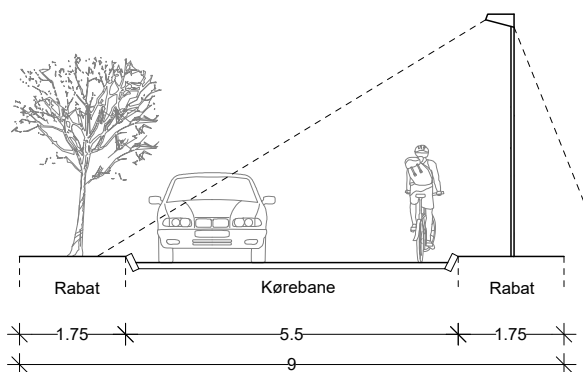
Stamveje udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter.

5.3

Boligveje udlægges i en bredde på minimum 9,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.



Figur: Snit af stamvej



Figur: Snit af boligvej

5.4

I vejudlægget skal lys/lygter placeres i den ene side og træer i den anden.

5.5

Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.6

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter og placeres i overensstemmelse med hovedtrækkene på kortbilag 3.

5.7

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt. Ved skolestier skal det være asfalt.

5.8

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

5.9

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

5.10

Der skal udlægges parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig for åbenlav og for tætlav bebyggelse. P-pladser skal udlægges på egen grund.

5.11

Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m² daginstitution.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åbenlav bebyggelse, 40 for tætlav bebyggelse og 40 for daginstitutioner.

6.2

I delområde 1a og 1b skal opføres åbenlav bebyggelse i 1 etage, dog også med forskudte planer, herunder parterre, tilpasset terrænet.

6.3

I delområde 2 og 3 kan opføres åbenlav bebyggelse eller tætlav bebyggelse i 1-2 etage, og for 1 etage også med forskudte planer, herunder parterre, tilpasset terrænet.

6.4

For bebyggelse i 1 etage må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan/eksisterende terræn.

6.5

For bebyggelse i 2 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/eksisterende terræn.

6.6

I delområde 1b må de på kortbilag 3 skraverede områder benævnt bygningsfri zone, ikke bebygges.

6.7

Bebyggelse på grund 65 må have en maksimal tagkote 84.00. Bebyggelse på grund 89 må have en maksimal tagkote 73.50. Se kortbilag 3.

6.8

For åbenlav må bebyggelse ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra naboskel og ikke nærmere vejskel end 5,0 meter.

6.9

For tætlav må boligbebyggelse ikke placeres nærmere vejskel end 4,0 meter, og anden bebyggelse ikke nærmere end vejskel 2,5 meter.

6.10

I delområde 1 skal bebyggelse placeres minimum 25 meter fra Assendrup Grøft. Se kortbilag 3.

6.11

Sekundær bebyggelse som f.eks. udhuse og drivhuse op til 10 m² kan opføres som fritliggende selvstændige bygninger og skal placeres minimum 2,5 meter fra vej- og naboskel.

6.12

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

Åbenlav

7.1

Ved åbenlav bebyggelse skal bygningskroppe være vinkelrette på/eller parallelle med hinanden. Vinkelbygninger skal placeres minimum 1,0 meter fra nærmeste gavl. Bygningskroppe skal forskydes minimum 1,0 meter. Se eksempler i bilag A.

7.2

I delområde 1a skal bebyggelse opføres med fladt tag. Tag kan gives en hældning på op til 5 grader, såfremt taghældningen er skjult bag en murkone, så det fremstår som et fladt tag. Fladt tag skal udføres som enten

levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

7.3

I delområde 1b, 2 og 3 skal bebyggelse opføres med saddeltag eller fladt tag. ag kan gives en hældning på op til 5 grader, såfremt taghældningen er skjult bag en murkrone, så det fremstår som et fladt tag. Dog kan bebyggelse i 2 etager kun opføres med fladt tag. Saddeltage skal være med symmetrisk opbygning, og med en taghældning på 25-30 grader. Tage må ikke opføres med valm. Saddeltag skal udføres med teglsten. Fladt tag skal udføres som enten levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

7.4

Ved åbenlav bebyggelse med saddeltag skal carporte, garager og skure over 10 m² opføres under samme tagflade som boligen.

7.5

Ved åbenlav bebyggelse med fladt tag skal carporte, garager og skure over 10 m² sammenbygges med boligbebyggelsen og opføres med samme udtryk og arkitektur som boligen.

7.6

Ved åbenlav bebyggelse med saddeltag må overdækning kun opføres som en integreret del af tagfladen, der ikke går ud over bygningens sternkant.

7.7

Ved åbenlav bebyggelse skal alle ydervægge, herunder gavltrekanter, carporte og garager, opføres i blank mur i teglsten eller i hvid pudset eller malet mur. Tagudhæng og sternbrædder skal være i træ og metal. Mindre bygningsdele, maksimum 25% af en facade, kan opføres med naturtrælistre. De kan dog males sorte. Se eksempler i bilag B.

Tætlav

7.8

Tætlav bebyggelse skal opføres som en arkitektonisk helhed, men med variation, indenfor hver boligvej.

7.9

En række med tætlav bebyggelse må maksimalt være 50 meter.

7.10

Ved tætlav boligbebyggelse kan maksimum 25% af en facade opføres i kompositmaterialer.

7.11

Tætlav bebyggelse skal opføres med saddeltag, tag med ensidig taghældning eller fladt tag. Saddeltage skal være med symmetrisk opbygning og med en

taghældning på 25-30 grader. Tage må ikke opføres med valm. Saddeltag skal udføres med teglsten. Fladt tag skal udføres som enten levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

7.12

Ved tætlav bebyggelse skal carporte og garager opføres med samme udtryk og arkitektur som boligen, men kan være i andre materialer.

Fælles

7.13

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

7.14

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

7.15

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.

7.16

Affaldsbeholdere skal placeres minimum 0,5 meter fra vej- og naboskel. Placeres affaldsbeholdere mellem 0,5 meter fra vejskel og bebyggelsen skal de afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som boligen, og ikke være højere end beholderne. De kan også afskærmes med bøgehæk.

7.17

Fælles affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med bebyggelsen.

7.18

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

De fælles friarealer udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 5% af grundarealet for åbenlavboliger og 10% af grundarealet for tætlavboliger.

8.3

Hegn skal etableres som levende hegn som bøgehæk. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. For daginstitutionen kan der opsættes et højere trådhegn.

8.4

For åbenlav bebyggelse må der ikke etableres hegn mod de fælles friarealer og boligveje. Dog kan der afskærms med enkeltstående træer og buske samt anlægges blomsterbede.

8.5

I delområde 2 og 3 ved tætlav bebyggelse må der ikke etableres hegn mod boligveje. Dog kan der afskærms med enkeltstående træer og buske samt anlægges blomsterbede.

8.6

Terrasser i tilknytning til boliger kan afskærms af en læmur med en maksimal højde på 1,2 meter målt fra terræn. Muren skal være i samme materiale og farve som bebyggelsen.

8.7

På friarealerne mellem boligerne skal der plantes træer i små grupper, læhegn og mindre lunde. Der skal plantes med danske arter som eg, bøg, hvidtjørn, fuglekirsebær, ahorn, vildæble. Plantearter blandes frit, med en lige fordeling mellem arterne. Der kan også anlægges frugtlande med f.eks. æble-, pære- og blommetræer.

8.8

I delområde 1a og 1b må beplantning i det skraverede område på kortbilag 3 benævnt bygningsfri zone, have en højde på maksimum 3,0 meter.

8.9

Diget, der fremgår af kortbilag 3, skal bevares. Det betyder, at diget inkl. beplantning, ikke må ændres ved at det fjernes, beplantes eller gentilplantes. Træer og buske kan beskæres nænsomt. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden er ikke tilladt, og rødder må ikke fjernes. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Anlæg skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

8.10

I delområde 3 kan der mod Juulbjergvej etableres en støjvold med en højde på maksimum 2,0 meter og en maksimal hældning på 1:2. Volden skal tilpasses terrænet og landskabet.

8.11

I delområde 2 og 3 kan der mod Julianebjergvej etableres en støjvold med en højde på maksimum 2,5 meter og en maksimal hældning på 1:2. Volden skal tilpasses terrænet og landskabet.

8.12

I delområde 1b kan der mod rundkørslen Juulsbjergvej/Julianebjergvej etableres en støjbakke på maksimum 3,0 meter og en maksimal hældning på 1:2. Bakken skal tilpasses terrænet og landskabet.

8.13

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.

8.14

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.

8.15

Der må opføres støttemure med en højde på maksimum 1,0 meter og minimum 1,0 meter fra skel.

8.16

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

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

8.17

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

8.18

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.

8.19

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

8.20

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte stier og de i § 8 nævnte fælles friarealer.

9.2

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

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjdæmpende foranstaltninger nævnt i § 8 er etableret.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Der er landbrugspligt på lokalplanens matr.nr. 19c Assendrup By, Engum samt 2ci og 2q Tirsbæk Hgd., Engum. Inden realiseringen af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanens område jævnfør landbrugsloven.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Alternativt kan der oprettes to grundejerforeninger for henholdsvis delområde 1a og 1b og delområde 2 og 3.

11.2

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

11.3

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

11.4

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

11.5

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

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Aflysning af servitutter

12.1

Servitut på matr.nr. 19c og 19b Assendrup By, Engum tinglyst 10.02.1984 om privat fællesvej som adgang for matr.nr. 19b Assendrup By, Engum. Vegen skal omlægges og servituten aflyses.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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.

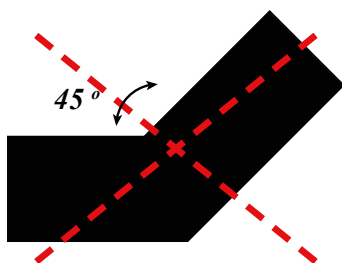
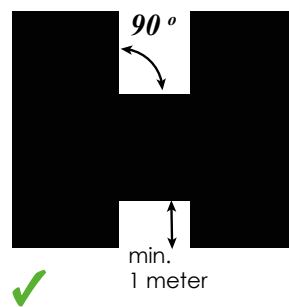
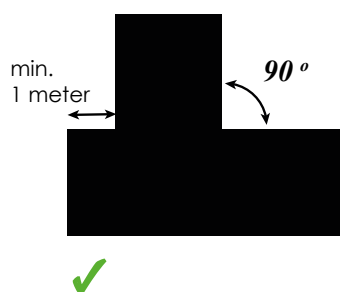
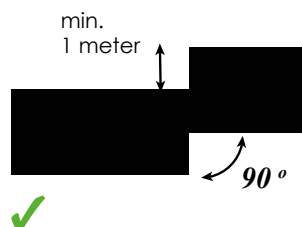
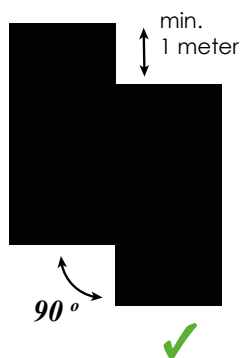
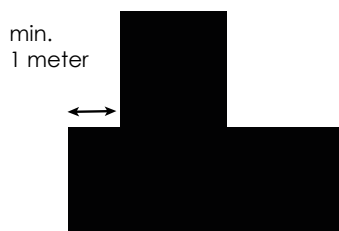
13.3

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.

13.4

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

Bilag A Bygningsvinkler



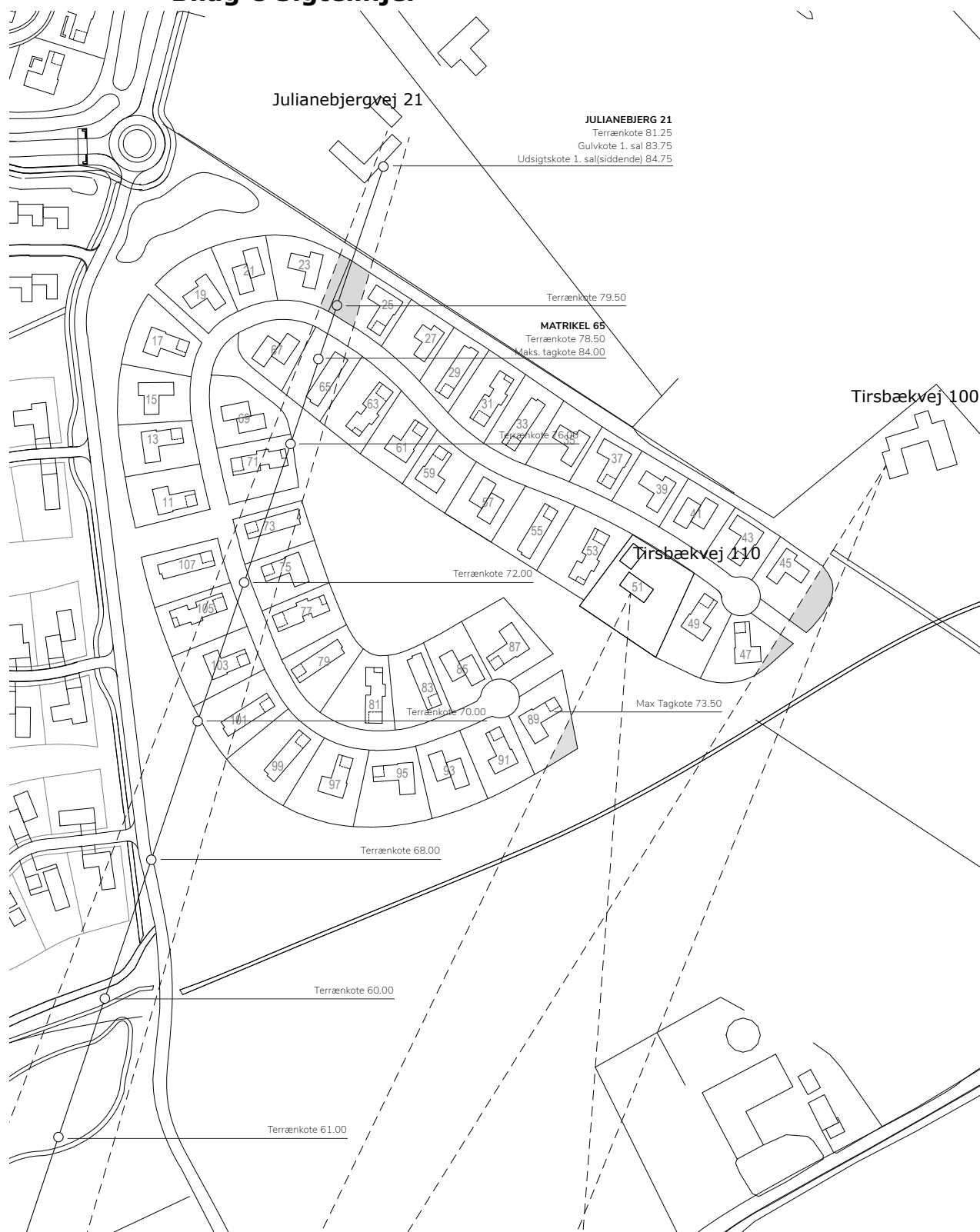
Eksempler på bygningstyper med 90° vinkelrette/parallelle bygningskroppe. Samt et eksempel på en bygning som ikke er vinkeltret og dermed ikke mulig at opføre.

Bilag B trælister





Eksempler på trælister. De kan også være vandrette.

Bilag C Sigtelinjer

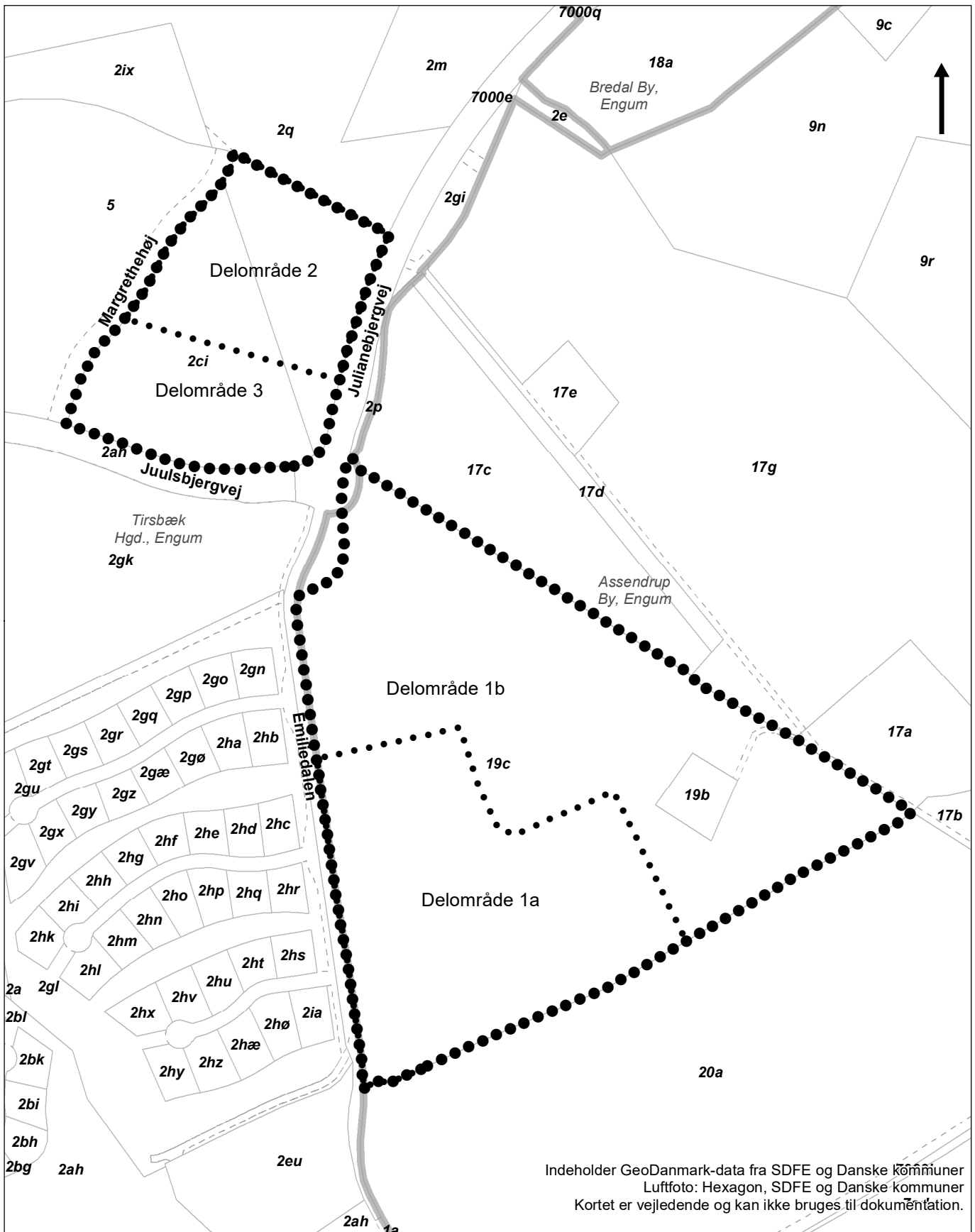


SIGNATUR:

-  Byggefri zone
-  Sigtelinjer




LOKALPLAN 1373
SIGTELINJER - PLAN 1:2500

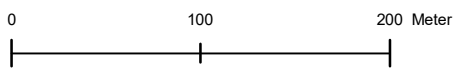
21.11.2023



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

Signatur

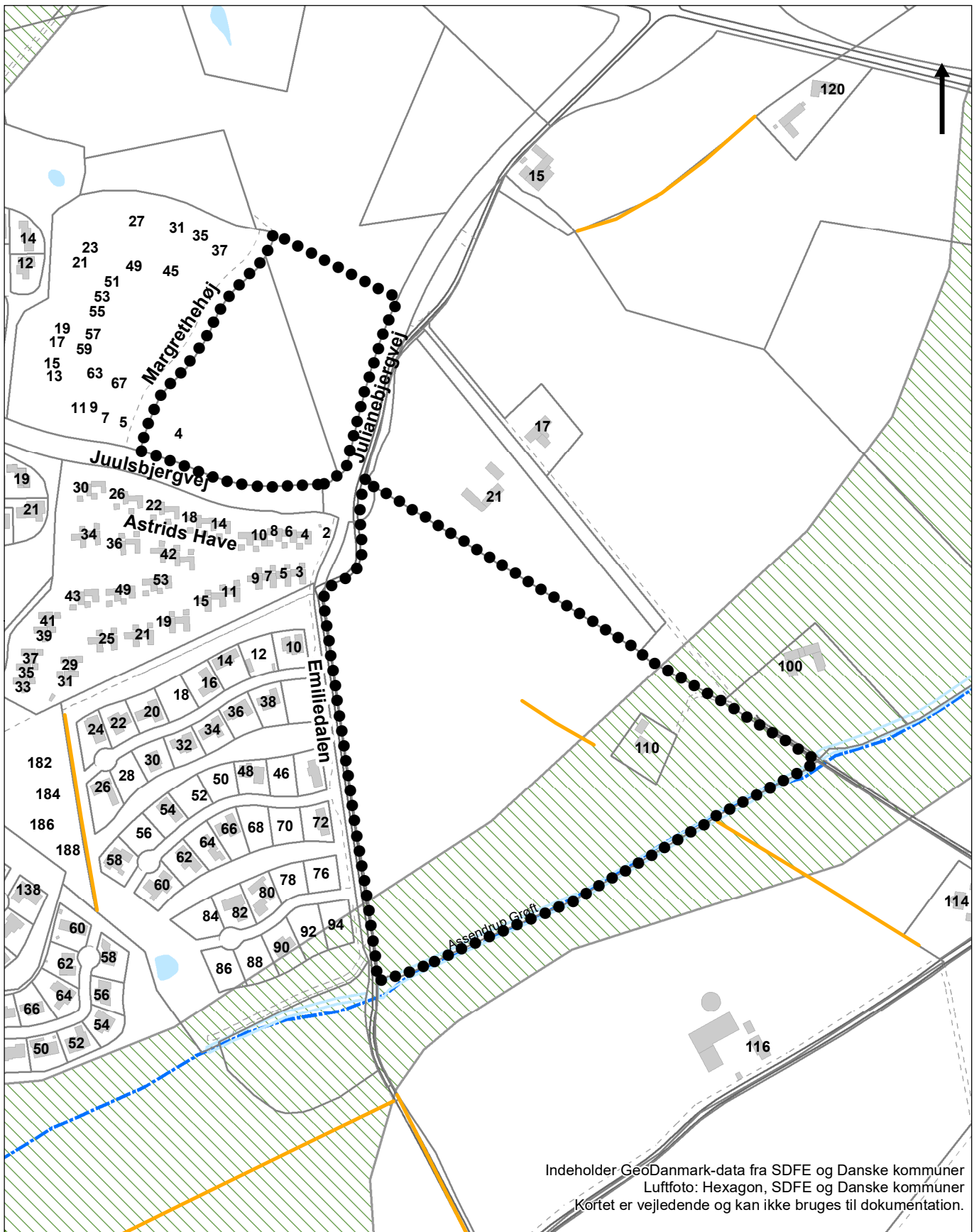
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Ejerlav
-  Optaget vej



Kortbilag 1







Lokalplan nr. 1373
 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5,
 Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle
Matrikler

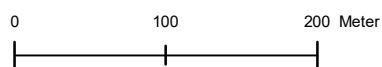
Mål: 1:4.000
 Dato: 04.07.2023
 Rev: xxx
 Init.: ritsi



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

Signatur

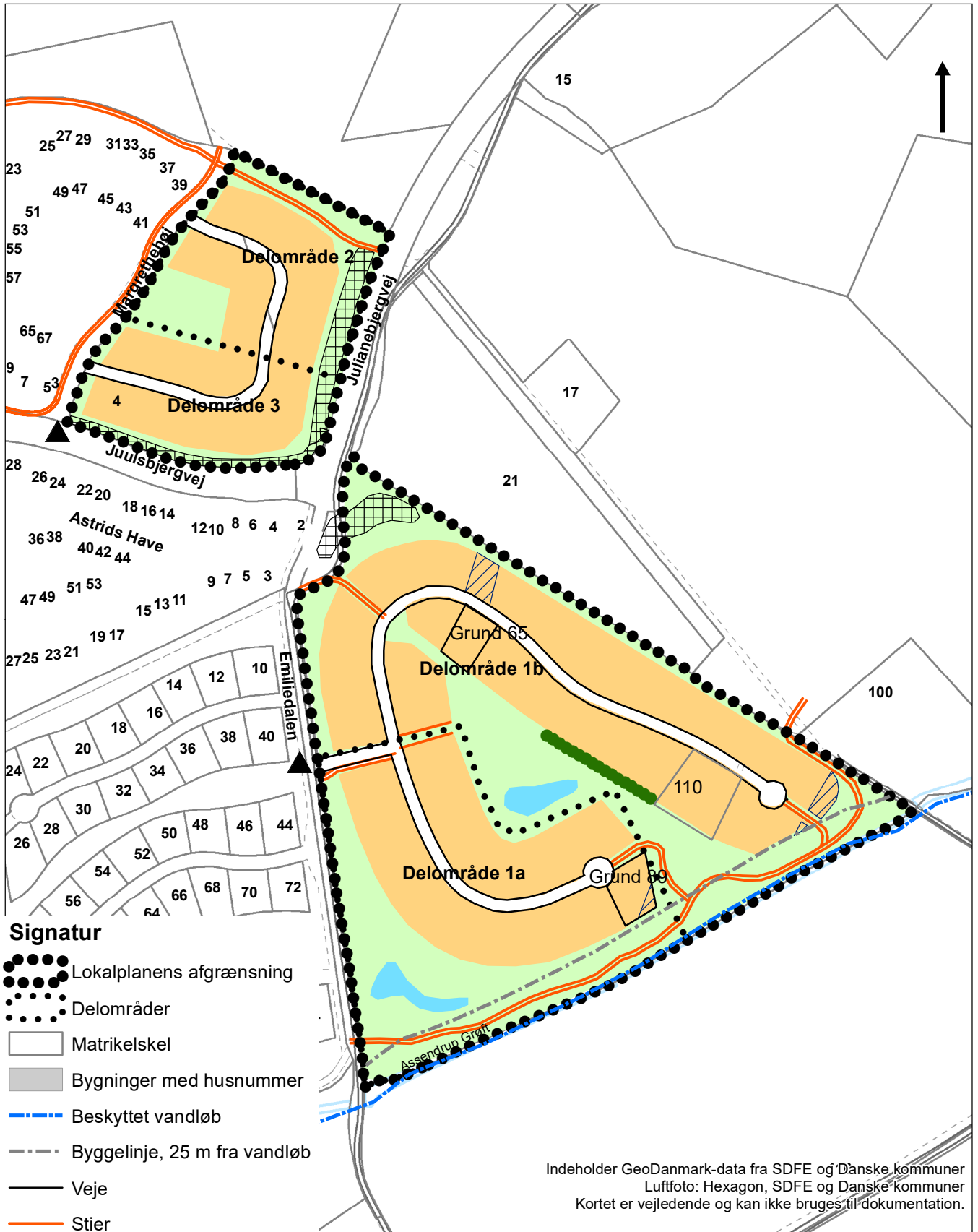
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Beskyttet vandløb
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Beskyttede sten og jorddiger


















Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1373
 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5,
 Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle
Eksisterende forhold

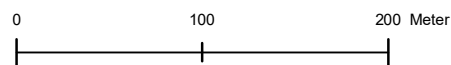
Mål: 1:5.000
 Dato: 04.07.2023
 Rev: xxx
 Init.: ritsi



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Beskyttet vandløb
-  Byggelinje, 25 m fra vandløb
-  Veje
-  Stier
-  Grunde
-  Fælles friareal
-  Støjvold/støjbakke
-  Sø/regnvandsbassin
-  Vejadgang
-  Bygningsfri zone
-  Dige i byzone der bevares

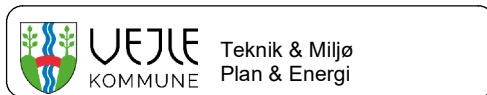
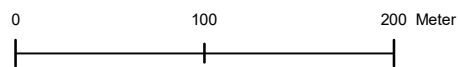
Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Kortbilag 3



Lokalplan nr. 1373
 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5,
 Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle
Fremtidige forhold

Mål: 1:4.000
 Dato: 04.07.2023
 Rev: 20.11.2023
 Init.: ritsi



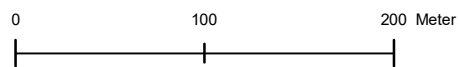
Kortbilag 4a

Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder



Lokalplan nr. 1373
 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5,
 Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle
Illustrationsplan

Mål: 1:4.000
 Dato: 08.06.2023
 Rev: 21.11.2023
 Init.: Ravn Arkitektur



Kortbilag 4b

Signatur

 Lokalplanens afgrænsning
 Delområder

Lokalplan nr. 1373
 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5,
 Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle
Illustrationsplan åbenlav

Mål: 1:4.000
 Dato: 07.06.2023
 Rev: 21.11.2023
 Init.: Ravn Arkitektur



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

24. november 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-12-22

Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1373

Lokalplan nr. 1373 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5, Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle er den 22.11.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændring, at udsigten fra den eksisterende bolig på Tirsbækvej 110 sikres i lokalplanen.

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 27.11.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

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. 27. november 2023

Lokalplan nr. 1373

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5, Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for ca. 65 parcelhuse eller ca. 50 parcelhuse og ca. 35 rækkehuse. Cirka 15.000 m² af den nordlige del af lokalplanområdet kan også anvendes til daginstitution.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændring i forhold til forslaget, at udsigten fra den eksisterende bolig på Tirsbækvej 110 sikres i lokalplanen.

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

Du kan også se planen 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. 22.11.2023 vedtaget lokalplan nr. 1373 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 5, Margrethehøj og Emiliedalen, Vejle. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 27.11.2023 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.