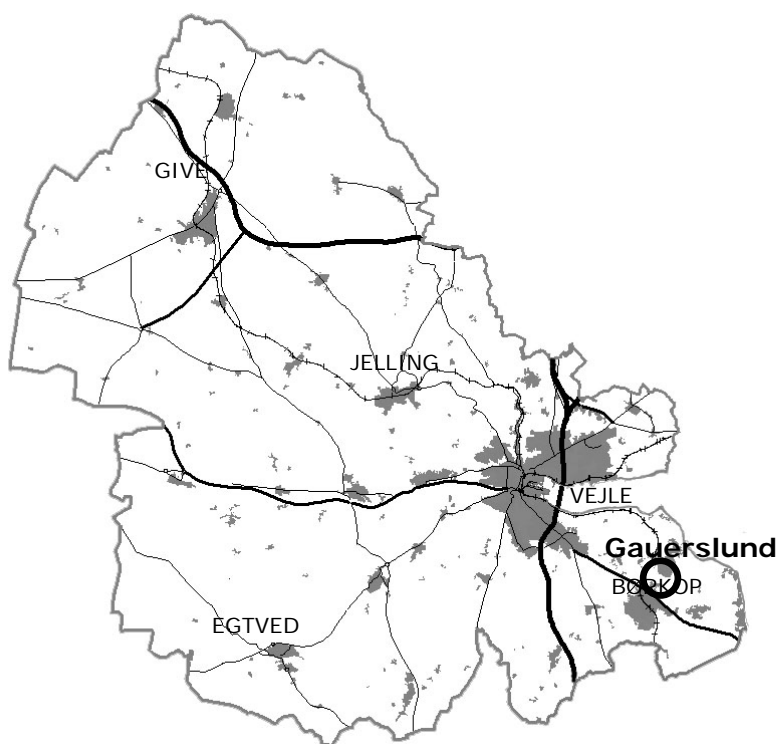


LOKALPLAN NR. 1393

Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

20.03.2024
22.03.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE
5	BAGGRUND OG FORMÅL
5	EKSISTERENDE FORHOLD
6	LOKALPLANENS INDHOLD
6	Anvendelse
6	Udstykning og bebyggelse
9	Vej-, sti- og parkeringsforhold
11	Ubebyggede arealer
12	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
12	Natura 2000-område og bilag IV-arter
12	Museumsloven
13	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
13	Kommuneplan 2021-2033
14	Strukturplan
14	Servitutter
15	Arkitekturpolitik
15	Bæredygtighed og klima
16	Oversvømmelse og erosion
17	Tilgængelighed
17	Kystnærhedszonen
17	Forsyning
18	Miljøforhold
18	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET
20	BESTEMMELSER
20	§ 1 Formål
20	§ 2 Område og zonestatus
20	§ 3 Anvendelse
21	§ 4 Udstykning
22	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
24	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
25	§ 7 Bebyggelsens udseende
26	§ 8 Ubebyggede arealer
28	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
28	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder
28	§ 11 Grundejerforening
29	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
4. Illustrationsskitse

Illustrationer er udarbejdet af AHEAD og Familiebolig

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

22.11.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
24.11.2023 - 05.01.2023 Offentlig høring
20.03.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
22.03.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat bygherre ønsker at kunne tilbyde et boligområde med mindre boliger på mindre grunde, primært målrettet seniorer. Derfor ønskes der etableret et boligområde bestående af udelukkende tæt-lav boliger.

I det nye boligområde skal der arbejdes med at skabe fællesskaber. Både i form af mindre boligklynger, i form af mødesteder i de fælles grønne områder, og i form af synergi med Kong Gauers Gård og Gauerslund.

Boligerne skal placeres i mindre boligklynger, fordelt i et sammenhængende grønt område. Alle boligklynger samles omkring hver sit gårdrum, der skal designes, så det kan understøtte hverdagens nabokontakt og så det er udviklet på fodgængernes præmisser i stedet for bilernes.

Inde i boligklyngerne skabes et tæt bebyggelses-miljø, bestående af mindre boliger på mindre grunde. De fælles friarealer gøres omvendt større, så de kan rumme attraktive grønne arealer med fælles faciliteter.

Lokalplanen har til formål at skabe et plangrundlag for, at bygherres visionsplan for tæt-lav bebyggelse kan realiseres. Lokalplanen er en projektlokalplan og stiller således krav til, at ny bebyggelse skal opføres så det specifikt følger principperne i det visionsoplæg, som bygherre har udarbejdet for området.

Hermed menes principper for veje, stier, grønne områder, fælles mødesteder bebyggelsernes udformning og brug af materialer.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 5,4 ha og området er i dag dyrket landbrugsjord. Terrænet falder let, fra øst mod arealets nordvestligste hjørne, samt let mod syd.

Mod øst ligger arealet op til landbrugsarealer. Langs lokalplanens sydlige afgrænsning løber vejen Eventyrhaven. Syd for lokalplanområdet ligger Kong Gauers Gård, der er en ny integreret institution i byen der indeholder både plejehjem og børneinstitution. Vest for lokalplanområdet ligger én af Gauerslunds oprindelige gårde. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Skikballevej og et levende hegn, der afgrænser arealet imod en landbrugsejendom.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse. Der kan maksimalt bygges 70 boliger.

I forbindelse med boligerne skal der arbejdes med fællesskaber i og omkring de enkelte boligklynger, samt i de større fælles friarealer. Der kan opføres bygninger til fælles faciliteter som fælleshus, fælles orangeri, bygning til værksted og fælles redskabsskure.

Orangeri, bygning til værksted og fælles redskabsskure kan opføres fritliggende i de rekreative grønne friarealer.

Ønskes der opført et decideret fælleshus, skal det integreres i én af boligklyngerne og tilpasses boligklyngens arkitektur og bebyggelse.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning

Ønsket er et kunne tilbyde mindre boliger med mindre grunde, for at kunne imødekomme flere borgers ønsker om at have mindre arealer der skal vedligeholdes. Samtidig skal det sikres, at der stadig fastholdes større samlede grønne arealer imellem boligklyngerne, så de små boliger på små grunde ikke resulterer i en samlet meget tæt bebyggelse, uden grønne opholdsmuligheder.

Derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres et fælles friareal på minimum 10 % af lokalplanområdets areal. Derudover stilles der krav til, at der samlet set er minimum 400 m² areal pr. bolig, så grunde i princippet kan udsykkes til minimum 400 m².

Grundene kan dog etableres og udstykkes mindre end de 400 m² under forudsætning af, at det samlede fælles friareal øges tilsvarende med det reducerede areal fra de enkelte grunde. Herved sikres, at der samlet set skabes et lokalplanområde med plads til grønne arealer med mulighed for udendørs ophold og bevægelse.

Grundene kan reduceres til 150 m².

Bebyggelse

Bebyggelsen skal forholde sig til placeringen i landsbyen Gauerslund, ved at tage udgangspunkt i de traditionelle byggematerialer med vægge i mursten og brugen af sadeltag.

Bebyggelsen skal tage udgangspunkt i samme arkitektur, materialer og farver. De enkelte boligklynger kan adskille sig fra hinanden ved variation i detaljeringen af arkitekturen, materialesammensætningen og nuancering af farvevalget i facaderne.

Dog skal der anvendes det samme tagmateriale, i samme farve, i hele lokalplanområdet, uafhængigt af type bolig.

Materialer

Al boligbebyggelse skal opføres med facader i blødstrøgne mursten i rødlige og rødbrune nuancer. Nuancerne skal harmonere indbyrdes.

Al boligbebyggelse skal opføres med tag i røde, gule eller sorte tagsten, skifer eller zink. Der kan ikke anvendes glaserede tagsten.

Boligklyngerne kan etableres med forskellige nuancer indenfor mursten, mens tagmaterialet og dennes farve skal være ens for alle boligklynger.

Alle bygningsdele, herunder gavltrekanter, skal opføres i blank murværk.

For at skabe variation i den samlede bebyggelse kan op til 25 % af en boligfacade, samt carporte og skure opføres i et andet materiale end mursten.

Bebyggelsesstruktur

Der kan bygges i 3 forskellige bebyggelsesstrukturer, rækkehuse, kædehuse og dobbelthuse. For at sikre variation i den samlede bebyggelse skal der mindst opføres 1 slags af hver bebyggelsesstruktur.

Visionsoplægget viser de 3 bebyggelsesstrukturer opført ud fra de konkrete boligernes størrelser. Hver bebyggelsesstruktur udformes, så de interne gaderum udformes som tætte bymiljøer der kan rumme fælles mødesteder. Der kan også etableres et fælles udendørs opholdssted i umiddelbar tilknytning til bebyggelse og gaderum.

Sammenhængende bebyggelse skal etableres med forskydninger, således at lange, lige, bygningsfacader undgås.

Ved dobbelthuse er der ikke krav om forskydninger, men her skal variation i bebyggelsesbilledet søges skabt på andre måder, f.eks. ved skift i materialer, beplantning eller lignende.

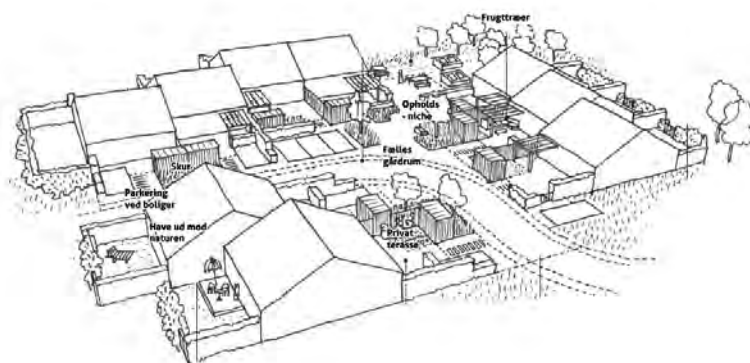


Illustration af princip for rækkehuse.

Rækkehuse er sammenbyggede huse, der ligger forskudt for hinanden så naboerne kun delvist deler mur.

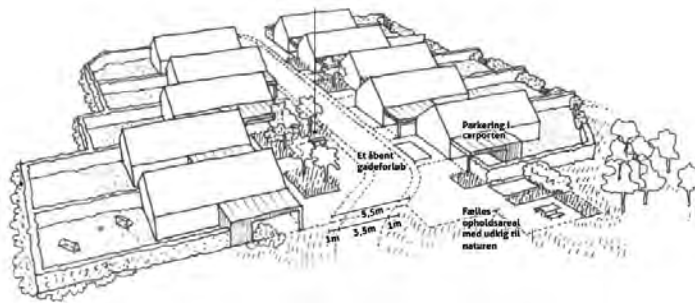


Illustration af princip for kædehuse

Kædehuse er flere boliger bygget sammen, hvor boligerne adskilles af carporte. Hvor kædehusene er forskudt kan der accepteres sammenbygninger der er mindre end 5 meter.

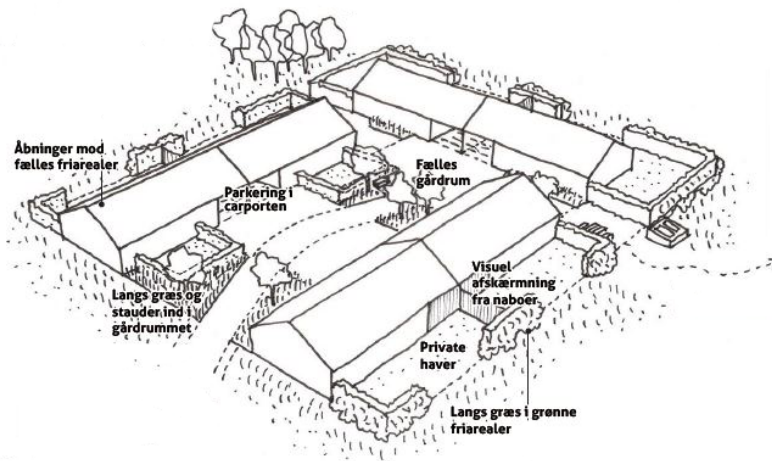


Illustration af princip for dobbelthuse

Doppelthuse er 2 sammenbyggede boliger, hvor enten boliger eller carporte er bygget sammen.

Tag

Tag på boliger skal etableres som sadeltag med en hældning på minimum 25 grader for rækkehuse, mens kædehuse og dobbelthuse skal etableres med en hældning på minimum 30 grader.

Ved dobbelthuse, der bindes sammen af carporte, skal carporte have samme taghældning som boligerne.

For at skabe variation kan carporte i øvrige bebyggelsestyper etableres med en anden taghældning og andre materialer end selve boligerne.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

Det etableres vejadgang fra Skikkallevej til en intern stamvej i lokalplanområdet. Stamvejen er hovedforbindelsesåren i lokalplanområdet, som de forskellige boligklynger kobler sig op på med deres interne boligveje.

Stamvejen udlægges i en bredde på 8,5 meter. Kørebanelen skal udlægges til minimum 5,5 meter og udføres med et svingende forløb for naturligt at reducere hastighed og give mere plads til natur og ophold omkring gadeforløbet. I forbindelse med stamvejen skal der etableres sti til fodgængere og cyklister.

I boligklyngerne udlægges boligvejene i en bredde på 5,5 meter. Her skal kørebanelen udlægges til minimum 3,5 meters bredde, med kørefast, permeabel belægning på begge sider. Belægningen skal være egnet til, at den primære gående trafik i boligklyngen kan ske her.

Enkelte boligklynger kan forbindes af en "servicevej" der sikrer, at renovationsbiler og redningskøretøjer kan køre imellem boligklyngerne og der derved ikke skal etableres vendepladser i hver boligklynge. "Servicevejen" skal ikke anvendes af den daglige trafik af beboerne i området. Belægningen skal være kørefast og permeabel, så den syner af mindst muligt i de grønne arealer.

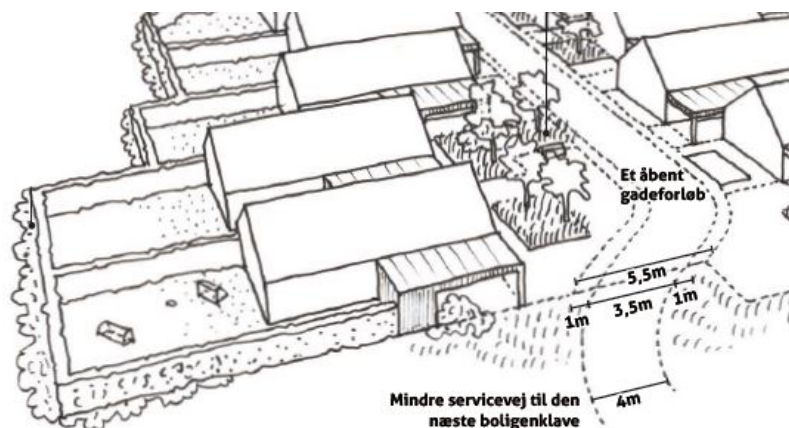


Illustration af princip for interne veje og servicevej

For at sikre at det rekreative udtryk omkring regnvandsbassinet bevarer, må vejadgang til regnvandsbassinet ikke etableres med asfalt. Adgangsvejen skal etableres i en kørefast og permeabel belægning som stenmel eller græsarmering.

Sti

Hver boligklynge skal forbindes med en sti til det interne stisystem i de grønne områder.

Der etableres stier i de grønne områder der forbinder boligklyngerne med de rekreative områder.

Derudover skal der etableres en sti langs stamvejen, som adskiller lette trafikanter fra biltrafikken og skaber en sikker færdselsmulighed.

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

Parkering

Bygherre ønsker at kunne tilbyde mindre boliger på mindre grunde, for at kunne imødekomme flere borgeres ønsker om at kunne have egen bolig med egen have, til 1 person.

Bygherre har som udgangspunkt 3 forskellige boligtyper, med 3 forskellige størrelse af boliger. De mindste boliger, som er dem der for tiden efterspørges mest, henvender sig primært til 1 person. Derfor giver lokalplanen mulighed for, at der ved de mindste boligtyper ikke stilles krav til etablering af 2 parkeringspladser ved hver bolig.

Lokalplanen fastlægger istedet, at der skal udlægges hvad der svarer til 2 p-pladser pr. bolig, hvoraf der anlægges minimum hvad der svarer til 1½ p-plads pr. bolig.

Det er vigtigt, at der i alle boligklynger etableres mulighed for parkering til gæster.

I boligklynger der består af rækkehuse og dobbelthuse skal der etableres minimum 1 p-plads pr. bolig, ved eller i relativ nærhed til den enkelte bolig.

I boligklynger med kædehuse skal der etableres 2 parkeringspladser til den enkelte bolig, idet boligernes størrelser lægger op til flere beboere i boligen og dermed, at beboerne har brug for mere end 1 bil.

Øvrige parkeringspladser kan etableres som fælles p-arealer i eller ved boligklyngerne, samt enkelte steder i de grønne arealer hvor det er relevant i forhold til de fælles opholdsarealer.

Fælles parkering skal tilpasses og afskærmes ved beplantning, så det passer bedst muligt ind i området.



Illustration af fælles opholdsarealer ved boligklyngerne

Ubebyggede arealer

Fælles mødesteder

I hver boligklynge kan der etableres et fælles udendørs opholdsareal eller gårdrum, hvor de små hverdags-nabofællesskaber kan opstå. De kan indrettes med små nicher til ophold, plantebede, fælles faciliteter såsom mini-drivhuse og fælles redskabsskur.

Indretningen af gårdrummene skal opfordre til hverdagskontakt, og danne grundlag for fællesskaber mellem naboer i boligklyngerne.

Ved hver boligklynge kan anlægges en lille fælles have til dyrkning af grøntsager, samt en mindre frugthave. Haverne er åbne og placeres i nærheden af boligklyngen med tæt afstand til den rekreative sti der løber igennem friarealerne.

Friarealer

De grønne friarealer indrettes, så der tages højde for de naturlige strømningsveje. Grøfter leder vandet videre til lavninger og videre til et større, rekreativt regnvandsbassin. Vandet indarbejdes som et rekreativt element i landskabet, som styrker oplevelsen af natur i de fælles grønne arealer.

De grønne arealer indrettes med forskellige plejeniveauer, alt efter brug og nærhed til boligerne. Den vilde natur med langt græs og naturlige stauder bruges som et bindeled på tværs af boligenklaverne. Den naturlige beplantning har sin start ved lavninger, løber op gennem stier, friarealer og grøfter og afslutter ved de enkelte boligklynger. De mere plejede arealer placeres tæt på boligklyngerne og inde i gårdrummene.



Illustration af fælles friarealer

Der kan etableres et orangeri til fælles brug for området's beboere. Ved orangeriet kan der etableres en fælles terrasse.

Der kan etableres fælles faciliteter i friarealerne til redskabsskure og værkstedsfaciliteter for området's beboere.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

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

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 rastepladser 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.

Vejlemuseerne har foretaget arkæologiske forundersøgelser og undersøgelser af lokalplanområdet der efterfølgende er frigivet efter retningslinjerne i Museumsloven. Det gælder dog stadig, at såfremt der under jordarbejder fremkommer fortidsminder, skal arbejdet standes, i det omfang det berører fortidsmindet, og museet kontaktes.

Diger

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget.

Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligeholdelse, som at reparere diget hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv.

Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 10 meter til digets fod.

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen, men vil fortsat blive administreret efter museumslovens regler. Efterfølgende ændringer af diget vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 7ah Gauerslund By, Gauerslund. 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.

Lokalplanen dækker et område på 5,4 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassin. 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.

Det er undersøgt, hvorvidt der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold. Der ligger en landbrugsbedrift på Korsdalsvej 20, der ligger 600 m syd for lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for Kong Gauers Gård i 2019, blev der af en ekstern rådgiver foretaget en lugtberegning, for at undersøge om gården kunne give væsentlige lugtgener i forhold til de boliger der blev etableret Kong Gauers Gård.

I lugtberegningen blev der beregnet en geneafstand på 463 meter. Indenfor denne radius planlægges der ikke for boliger eller opholdsarealer for boliger. Landbruget som produktionserhverv bliver ikke begrænset af denne lokalplan. Geneafstanden er illustreret på kortbilag 2.

Nordøst for lokalplanområdet ligger en landbrugsejendom med maskinhus til bedriftens maskiner. Der er tale om almindelige landbrugsmaskiner som traktorer. Der vurderes at være tale om en almindelig landbrugsdrift på denne ejendom, som ikke forventes at påvirke boligområdet med støj. Maskinhuset ligger 39 meter fra lokalplanens afgrænsning. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om placering af bebyggelse der betyder, at bebyggelse ikke kan opføres nærmere end 65 meter fra maskinhuset.

Afstanden til øvrige landbrug er stor, og der forventes derfor ikke væsentlige gener fra driften af disse ejendomme.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Grundet stor befolkningstilvækst i Børkop/Brejning blev der med vedtagelse af Vejle Kommuneplan 2017-2029 udlagt boliggrammer syd for Brejning omkring Fælleshåbsvej, som får Brejning til at vokse sammen med landsbyafgrænsningen for Gauerslund.

Rammer

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanramme 9.B.28, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Strukturplan

Helhedsplan Brejning Syd

Helhedsplanen for Brejning syd udlægger området til boliger i 1-2 etager. Boligområdet og området til offentlige formål øst for Fælleshåbsvej skal bindes sammen af grønne friarealer og stisystemer, der er offentligt tilgængelige.

Helhedsplanen har tre overordnede mål:

- At udvikle attraktive nye områder til beboelse.
- At styrke området som et omdrejningspunkt for kultur og fritid.
- At skabe oplevelsesrige naturlige forbindelser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med helhedsplanen.

Byvision

I 2019 udarbejdede borgere i Børkop og omegn i samarbejde med Vejle Kommune en samlet byvision for området: "Naturbyen - en byklynge ved Vejle Fjord en byvision for Børkop og omegn".

Byvisionen bygger videre på tre af områdets store aktiver:

- Naturen, i form af landskaber, bøgeskov, strand og bynatur.
- Fællesskabet og samarbejdet mellem byerne.
- Attraktivt bosætningsområde.

Det er ønsket i byvisionen at "Naturbyen" skal udvikles ved at der indtænkes natur og vand ind i nye projekter og planer for at styrke naturen og for at skabe gode rammer for livet. Ønsket er, at "Naturbyen" skal være et attraktivt sted at bo, med høj livskvalitet.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres med mulighed for at skabe steder til fællesskaber og at de grønne, rekreative friarealer indrettes så vandet indarbejdes som et rekreativt element i landskabet, som styrker oplevelsen af natur.

Servitutter

Der er tinglyst servitut vedr. en fjernvarmeledning på ejendommen:

Dato/løbenummer: 23.12.1987-18475-54

Der må indenfor et 12 meter bredt bælte omkring fjernvarmeledningen (2 x 6 meter) ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder. Arealet må ikke benyttes på en måde der kan være til gene for ledningsanlægget. Når arealet tages i brug, skal ledningen enten respekteres eller flyttes, efter aftale med ledningsejer.

Der er tinglyst servitut vedr. et 60 kW kabel på ejendommen:

Dato/løbenummer: 05.01.2023-1014532660

Der må indenfor et 5 meter bredt bælte omkring ledningen (2 x 2,5 meter) ikke laves faste bygninger, skure, drivhuse, terrasser eller installationer af nogen art eller beplantes med træer med dybtgående rødder. Arealet må ikke benyttes på en måde der kan være til gene for ledningsanlægget. Når arealet tages i brug skal ledningen respekteres eller flyttes, efter aftale med ledningsejer.

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.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres i mindre klynger, hvor placeringen af bygningerne tilsammen skaber interessante sammenhængende gaderum i de enkelte boligklynger.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse indenfor hver boligklynge, med materialer og konstruktioner der skaber et harmonisk helhedsudtryk. Materialerne i de enkelte boligklynger tilpasses hinanden, så det samlede område kommer til at fremstå som en harmonisk sammenhængende bebyggelse i de grønne omgivelser.

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.

Boligklyngerne placeres så de giver mulighed for at danne forskellige former for fælleskaber og mødesteder. Positive fælleskaber har betydning for områdets identitet og på beboernes trivsel og sundhed.

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. Lokalplanen giver mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse i form af mindre boliger,

på mindre grunde.

Området er tæt på eksisterende hovedtrafikåre til Børkop og Brejning. Internt i lokalplanområdet etableres stier til færdsel til Kong Gauers Gård mod syd og til Gauerlund Skole og øvrige boligområder nord for Skikballevej.

Friarealerne etableres og udformes, så de bevarer de naturlige strømningsveje, så regnvand kan ledes ad grøfter til lavninger og regnvandsbassin.

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.

Friarealerne etableres og udformes, så de bevarer de naturlige strømningsveje, så regnvand kan ledes ad grøfter til lavninger, klimabassiner og regnvandsbassin. Der etableres et regnvandsbassin til opsamling af områdets regnvand og sikring af, at regnvand ikke ledes videre til nærmeste naboejendomme.

Der tages udgangspunkt i de naturlige strømningsveje i lokalplanområdet, så større terrænreguleringer undgås. Interne veje og stier i lokalplanområdet skal udformes, så de også kan udgøre interne vandveje under ekstreme nedbørssituationer.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Der etableres et regnvandsbassin i den nordvestlige del af lokalplanområdet, som en del af de rekreative fælles friarealer. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne etableres desuden et mindre klimabassin.

I de grønne områder kan etableres regnvandslavninger og grøfter til regnvandshåndtering. Lavningerne kan stå som vådområder/regnbede, hvor et areal med græs og stauder vil være fugtigt, og de nærmeste arealer oversvømmes ved regn. Lavningerne afleder til regnvandsbassinet.

Regnvandshåndteringen skal tilføre de grønne områder rekreative kvaliteter.

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.

Stier skal etableres med fast belægning, så de er tilgængelige for gangbesværede og handicappede.

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.

Lokalplanområdet er beliggende 2,5 km fra kysten og er på grund af landskabet ikke synligt fra kysten.

Nyt byggeri kan opføres i 1 etage og maksimum 8,5 meter. Byggeriet vil ikke være synligt fra kysten, idet der er væsentlig bebyggelse i Brejning, som ligger mellem lokalplanområdet og kysten. Dertil er terrænet højere flere steder mellem lokalplanområdet og kysten, samtidig med at arealerne har skove, levende hegn og anden beplantning.

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

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser på 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

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

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.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

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

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

I lokalplanens nordøstlige afgrænsning ligger et beskyttet dige i skel. Lokalplanen indeholder bestemmelser der skal sikre at diget bevares og som sikrer at bygninger og faste anlæg skal holde afstand på minimum 10 meter til diget.

Lokalplanområdet er beliggende 2,5 km fra kysten og er på grund af landskabet ikke synligt fra kysten.

Nyt byggeri kan opføres i 1 etage og maksimum 8,5 meter. Byggeriet vil ikke være synligt fra kysten, idet der er væsentlig bebyggelse i Brejning, som ligger mellem lokalplanområdet og kysten. Dertil er terrænet højere flere steder mellem lokalplanområdet og kysten, samtidig med at arealerne har skove, levende hegn og anden beplantning.

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1393

Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund

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 og grønne områder,

at give mulighed for, at der kan bygges maksimalt 70 boliger,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til boligklyngernes og bygningernes udformning og materialevalg, så der opnås en høj arkitektonisk kvalitet,

at stier er offentlige tilgængelige, og

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 7ah Gauerslund By, Gauerslund. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 11.09.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder:

1 og 2.

2.3

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

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse, fælles opholdsarealer og grønne friarealer.

Tæt-lav

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og dobbelthuse, 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. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

Rækkehuse er sammenbyggede huse, der ligger forskudt for hinanden så naboerne kun delvist deler mur.

Kædehuse er flere boliger bygget sammen, hvor boligerne adskilles af carporte. Hvor kædehusene er forskudt kan der accepteres sammenbygninger der er mindre end 5 meter.

Dobelthuse er 2 sammenbyggede boliger, hvor enten boliger eller carporte er bygget sammen.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til friarealer med tilhørende fællesfaciliteter for lokalplanområdet, samt regnvandsbassin. Stier igennem området skal være offentligt tilgængelige.

3.3

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

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformer- og pumpestationer, regnvandsbassin, samt LAR-løsninger til forsinkelse af regnvand, samt tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Ved udstykning skal principperne på Kortbilag 3 følges.

Tæt-lav bebyggelse kan udstykkes på grunde på minimum 400 m² og maksimum 500 m².

Grunde kan dog udstykkes i mindre størrelser under forudsætning af, at det fælles friareal øges tilsvarende med det areal de enkelte grunde reduceres, i forhold til et minimum på 400 m². Grundene kan reduceres til 150 m².

4.2

Regnvandsbassiner kan kun udstykes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

5.1

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

5.2

Der skal sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

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

5.4

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

5.5

Vej A-A udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.6

Vej B-B udlægges i en bredde på 5,5 meter med en kørebanebredde på minimum 3,5 meter. Der skal etableres en fast belægning i hver side af vejudlægget, som er egnet til både kørsel og gående.

5.7

Vej C-C udlægges til servicevej mellem boligklyngerne, som kan anvendes af renovationsbiler og redningskøretøjer. Vejen udlægges i en bredde på 4 meter med en kørebanebredde på 4 meter. Vejen skal etableres i kørefast, permeabel belægning.

5.8

Adgangsvej til regnvandsbassin skal etableres i en kørefast og permeabel belægning som stenmel eller græsarmering. Adgangsvejen må ikke etableres i asfalt.

Stier

5.9

Stier til gående og cyklende, herunder sti langs Vej A-A, udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på minimum 3,0 meter.

5.10

Rekreative stier udlægges i en bredde på minimum 3,0 meter med en stibanebredde på minimum 2 meter.

5.11

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

5.12

Den enkelte boligklynge skal have mindst én stiforbindelse til fælles friarealer.

5.13

Stier skal holde en afstand på minimum 5 meter fra digefod på det beskyttede dige, der er vist på kortbilag 2 og 3.

Parkering

5.14

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 pr. bolig, hvoraf mindst 1½ p-pladser skal anlægges pr. bolig.

Der skal etableres gæste-parkering i eller ved hver boligklynge.

5.15

Rækkehuse

Der skal etableres minimum 1 p-plads ved, eller i relativ nærhed til den enkelte bolig.

Kædehuse

Der skal etableres minimum 2 p-pladser i forbindelse med den enkelte bolig. Dette kan ske som p-plads, carport eller garage.

Dobbelthuse

Der skal etableres 1 p-plads i forbindelse med den enkelte bolig. Dette kan ske som p-plads, carport eller garage.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der kan maksimum opføres 70 boliger, fordelt i 8 boligklynger.

6.2

Der skal skabes variation i bebyggelserne og typer af bebyggelser.

Derfor skal der minimum etableres 1 boligklynge af kædehuse, 1 boligklynge af rækkehuse og 1 boligklynge af dobbelthuse.

6.3

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.

Andel af veje og de i § 8.1 påkrævede fælles friarealer kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten. Hvis en del af den enkelte boligs grundareal er tillagt til de påkrævede fælles friarealer ifølge § 4.2, kan denne del af grunden dog medregnes.

6.4

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage.

6.5

Bebyggelse må placeres med gavl i vejskel og i skel mod fælles friarealer.

6.6

Der må ikke placeres bebyggelse indenfor en afstand på henholdsvis 10 og 15 meter fra lokalplanens afgrænsning, som vist på kortbilag 3.

6.7

Der kan bygges et orangeri på maksimalt 50 m, til brug af lokalplanområdets beboere i det fælles friareal.

6.8

Der kan bygges en bygning på maksimalt 40 m² til brug af lokalplanområdets beboere som fælles værksted.

6.9

I hver boligklynge kan der bygges ét enkeltstående skur til opbevaring af fælles redskaber, ved de fælles opholdsarealer. Skure kan opføres med et areal på maksimalt 10 m².

6.10

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bebyggelse skal opføres i en arkitektonisk helhed indenfor hver boligvej.

7.2

Alle ydervægge på boligbebyggelse, herunder gavltrekanter, skal opføres i blank mur, i blødstrøgne teglsten i røde eller rødbrune nuancer.

Mindre bygningsdele, maksimum 25% af én boligfacade, kan opføres i andet materiale.

Tag

7.3

Bebyggelse skal opføres med saddeltag.

Saddeltage skal være med symmetrisk opbygning og må ikke udføres med valm.

7.4

Ved rækkehuse skal tage etableres med en hældning på minimum 25 grader. Ved kædehuse og dobbelthuse skal tage etableres med en hældning på minimum 30 grader.

7.5

Til tage på boliger kan anvendes røde, gule eller sorte tagsten, skifer eller zink. Der kan ikke anvendes glaserede teglsten.

Al boligbebyggelse i hele lokalplanområdet skal etableres med det samme tagmateriale, i samme farve.

7.6

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

Affaldshåndtering

7.7

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.

7.8

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

7.9

Affaldshåndtering kan etableres som fælles nedgravet løsning.

7.10

Hvis affaldsløsninger etableres som fælles løsninger ved indkørsel til den enkelte boligklynge skal affaldsløsningerne afskærmes imod de grønne arealer af beplantning der kan skjule affaldshåndteringen.

Teknik

7.11

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.

7.12

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

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

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflugning, eller pyloner.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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.

Havearealer

8.2

Private udearealer kan afgrænses med levende hegn imod de grønne friarealer. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

Friarealer

8.3

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10% af lokalplanområdet.

8.4

I de grønne kiler imellem boligklyngerne skal der etableres grønne arealer med græs, eller karakter af eng med langt græs og vilde blomster som holdes ved et lavt plejeniveau.

8.5

I de grønne arealer og kiler skal der plantes træer, enten enkeltstående eller i mindre grupper.

Der skal plantes med danske sorter som eg, bøg, hvidtjørn, fuglekirsebær, ahorn og vildæble. Der kan også anlægges frugtlunde med frugttræer.

8.6

På friarealerne kan der etableres orangeri og skure til opbevaring af redskaber til fælles brug for lokalplanområdet.

8.7

Der skal plantes træer langs "indkørslen" til boligklyngerne.

Regnvandshåndtering

8.8

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

8.9

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

8.10

Arealer til regnvandshåndtering, herunder regnvandsbassin, skal etableres så det ikke bliver nødvendigt at hegne dem ind af hensyn til sikkerhed.

Dige

8.11

Diget med beplantning, der fremgår af kortbilag 2 og 3, skal bevares. Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på

diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 10 meter til digets fod.

8.12

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.

8.13

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

8.14

Arealer omkring jordledninger vist på kortbilag 2 må ikke benyttes i strid med de tinglyste deklARATIONER.

§ 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,

de i § 5 nævnte parkeringspladser,

de i § 8 nævnte fælles opholdsarealer,

de i § 8 nævnte beplantninger.

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Matr.nr. 7ah Gauerlund By, Gauerlund, herunder lokalplanområdet, er omfattet af landbrugspligt. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler, indenfor lokalplanens område.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere

af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

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

11.3

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

11.4

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

11.5

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

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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

12.2

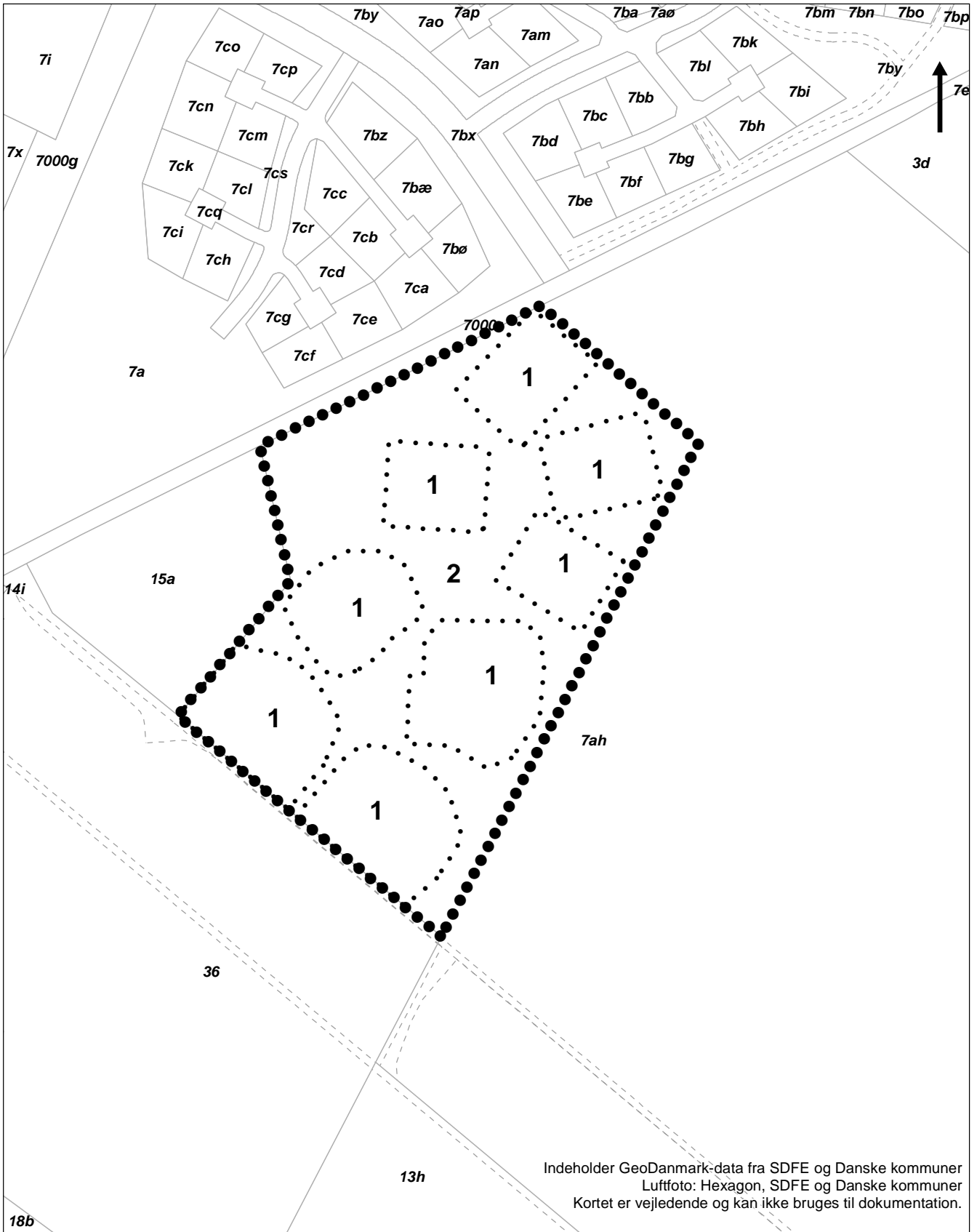
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

12.3





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

12.4

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



Signatur

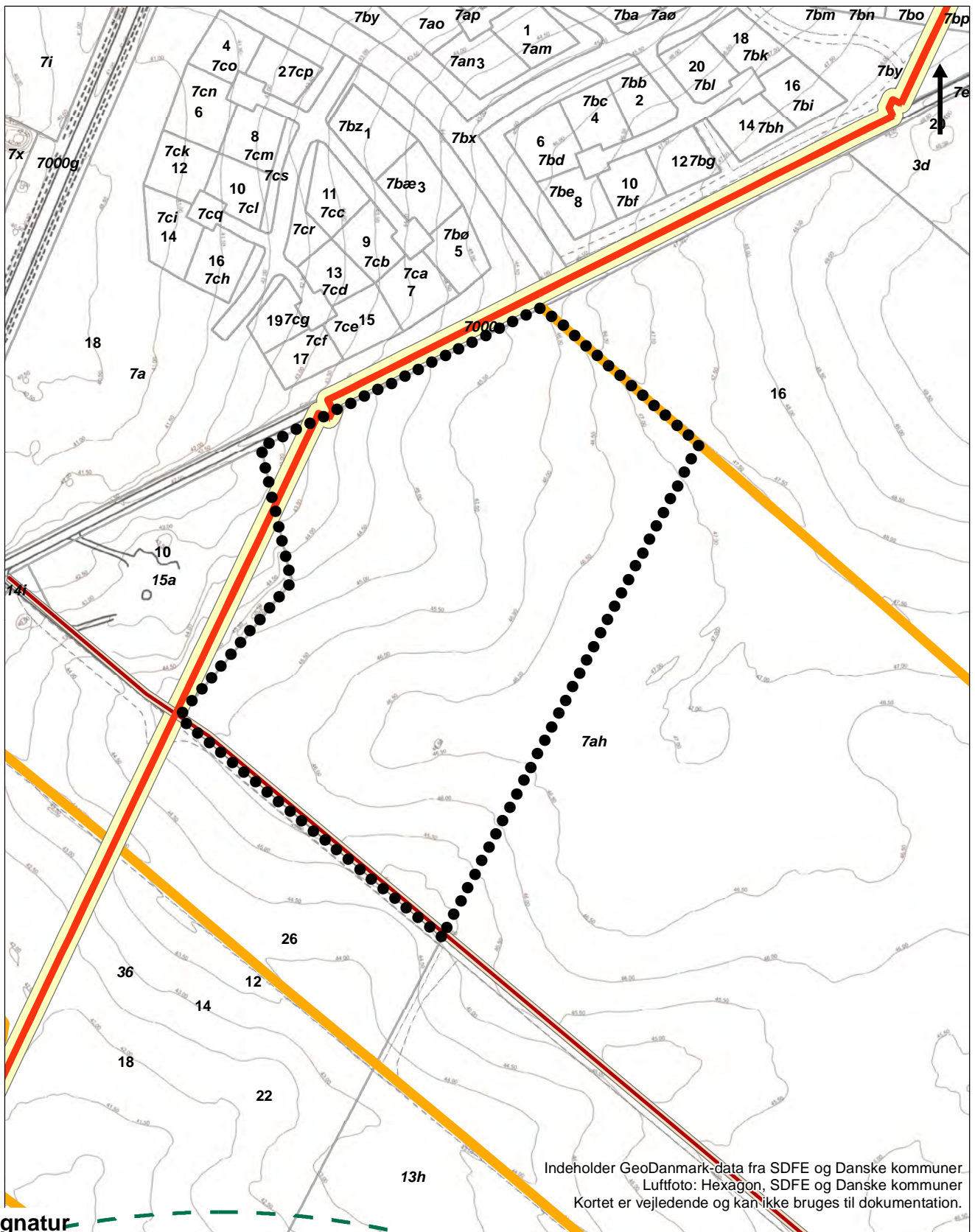
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde
-  Matrikelskel, Gauerslund By, Gauerslund
-  Optaget vej



Kortbilag 1









Lokalplan nr. 1393
 Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund
Matrikelkort

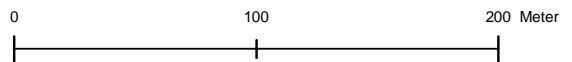
Mål: 1:3.000
 Dato: 26.09.2023
 Rev: xxx
 Init.: chrbi



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
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  TVIS TransmissionsLedning
-  Servitutareal TVIS 12 m bælte
-  Ledning 60kv
-  Servitutareal 60kv 5 m bælte
-  Geneafstand til dyrehold



 Teknik & Miljø
Plan & Energi







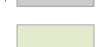
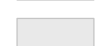


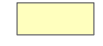

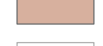
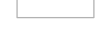

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1393
 Boligområde ved Skibballevej, Gauerlund
Eksisterende forhold

Mål: 1:3.000
 Dato: 27.09.2023
 Rev: xxx
 Init.: chrbi



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1 (Boliklynger)
-  Delområde 2
-  Vejadgang
-  Byggelinje 10 m fra lokalplanens afgrænsning
-  Byggelinje 15 m fra lokalplanens afgrænsning
-  Vej
-  Servicevej (C-C)
-  Sti
-  Mulighed for stiforbindelse
-  TVIS TransmissionsLedning
-  Servitutareal TVIS 12 m bælte
-  Ledning 60kv
-  Servitutareal 60kv 5 m bælte
-  Matrikelskel

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

100 200 Meter

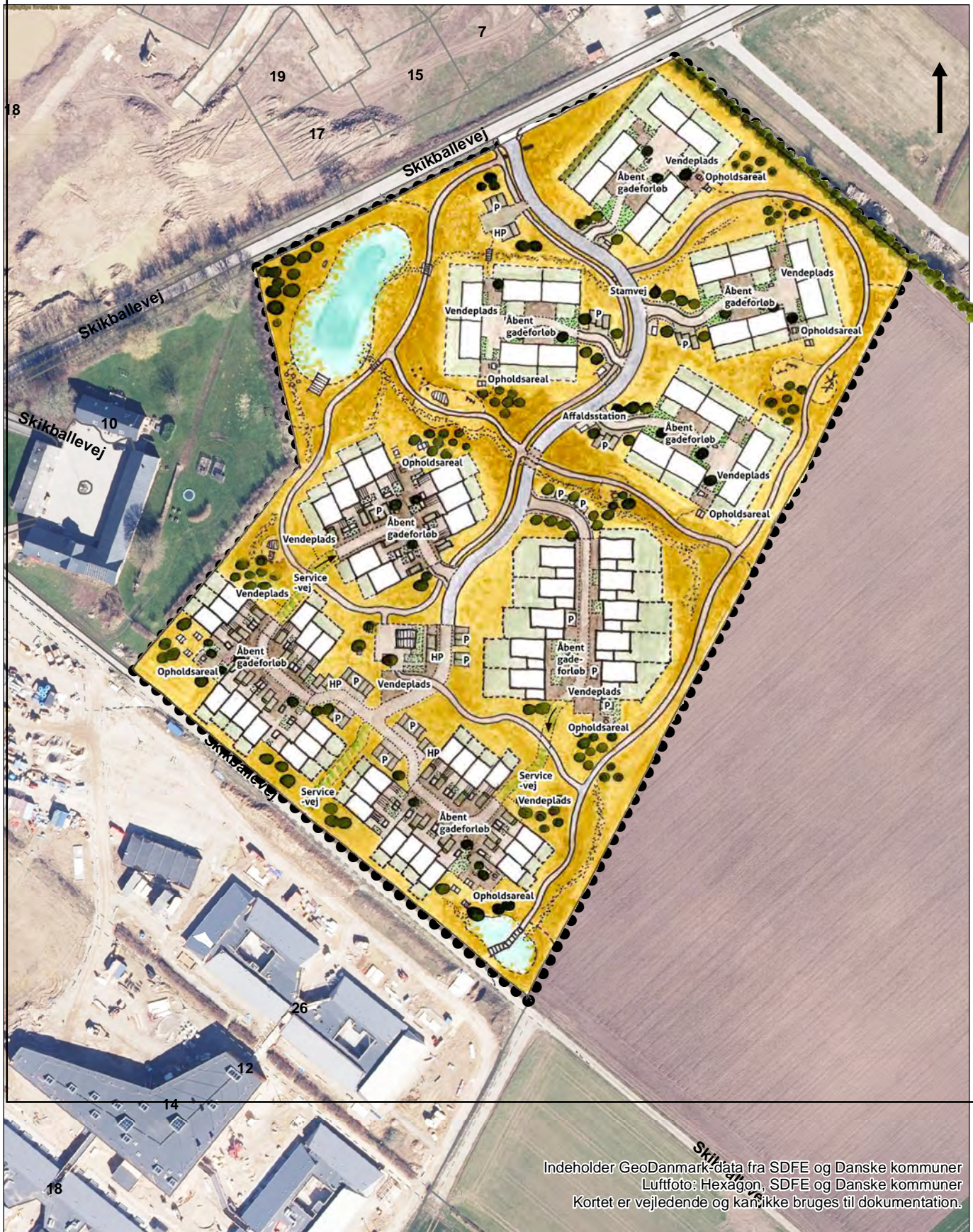


VEJLE KOMMUNE
 Teknik & Miljø
 Plan & Energi

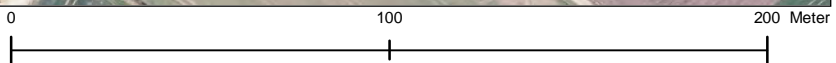
Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1393
 Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund
Fremtidige forhold

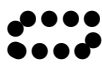

Mål: 1:2.000
 Dato: 27.09.2023
 Rev: xxx
 Init.: chrbi



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



Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1393
 Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund
Illustrationsskitse

Mål: 1:2.000
 Dato: 20.10.2023
 Rev: xxx
 Init.: xxx



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

Christina Birch
Byplanlægger, Arkitekt

Lokal tlf.: 76812256
Mobil tlf.: 24474239
chrbi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

22. marts 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-31-22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1393

Lokalplan nr. 1393 Boligområde ved Skikballevvej, Gauerlund er den 20.03.2024 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 ændringer:

Lokalplanens bestemmelse § 5.7 justeres, så også ordet ”redningskøretøjer” fremgår i teksten. Teksten kommer dermed til at lyde:

”Vej C-C udlægges til servicevej mellem boligklyngerne, som kan anvendes af renovationsbiler og redningskøretøjer. Vejen udlægges i en bredde på 4 meter med en kørebanebredde på 4 meter. Vejen skal etableres i kørefast, permeabel belægning.”

Lokalplanens bestemmelse § 5.9 præciseres, så den kommer til at lyde:

”Stier til gående og cyklende, herunder sti langs vej A-A, udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på minimum 3 meter.”

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 22.03.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Christina Birch

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76812256
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

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com **På telefon:** 72 27 30 02 **Via sikker post:**

<https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev: DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C

CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

Principiel og generel forespørgsel i forhold til fysisk planlægning.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 11
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e2

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS: Nej Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Hvis du er ejer, kan Vejle Kommune indhente oplysninger om dig igennem en anden ansøger
- Hvis du er ejer, kan Vejle Kommune indhente oplysninger om dig på baggrund af en klagehenvendelse

Afsnittet er ikke relevant, hvis du som ansøger eller eventuel klager henvender dig til Vejle Kommune, da kommunen i disse tilfælde kun indhenter oplysninger om dig igennem din henvendelse.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk

1 Lov nr. 502 af 23.05.2018

2 Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 22.03.2024

Lokalplan nr. 1393

Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund

Formålet med lokalplanen er, at skabe plangrundlag for et boligområde der udelukkende består af tæt-lav boligbebyggelse, dvs. mindre boliger på mindre grunde. Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens udformning og materialer, og til etablering af fælles mødesteder og grønne områder omkring bebyggelsen.

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

Lokalplanens bestemmelse § 5.7 justeres, så også ordet "redningskøretøjer" fremgår i teksten.

Teksten kommer dermed til at lyde:

"Vej C-C udlægges til servicevej mellem boligklyngerne, som kan anvendes af renovationsbiler og redningskøretøjer. Vejen udlægges i en bredde på 4 meter med en kørebanebredde på 4 meter. Vejen skal etableres i kørefast, permeabel belægning."

Lokalplanens bestemmelse § 5.9 præciseres, så den kommer til at lyde:

"Stier til gående og cyklende, herunder sti langs vej A-A, udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på minimum 3 meter."

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. 20.03.2024 vedtaget lokalplan nr. 1393 Boligområde ved Skikballevej, Gauerslund. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 22.03.2024 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.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/områdeklassificering