

9.5.2011 - ANBMO

Lokalplanens kortbilag 3 er den 25.3.2010 blevet revideret på baggrund af lokalplanens § 4.1. Det reviderede kort findes bag det oprindelige kortbilag 3 inde i lokalplanen, og på sidste side i lokalplanen findes et notat omkring ændringen, som egner sig til print. Se også noter på side 19b

17.3.2015 - PIAKM

Vejle Kommune har den 23.6.2014 meddelt generelle dispensationer fra lokalplan 1033, til etablering af bredere indkørsler, samt valmede tage.

De generelle dispensationer er indsat bagerst i dokumentet.

Da lokalplan nr. 1163 den 25.2.2015, blev vedtaget af Vejle Byråd, medførte det, at der skal udtages de af lokalplan 1033.

SE KORTBILAG BAGERST

25.2.2018 - MARDP

Delvis ophævelse af vedtagen lokalplan

Da lokalplan nr. 1204 den 24.02.2016 (PlanId 3018350), blev vedtaget af Vejle Byråd, medførte det, at der skal udtages del af lokalplan 1033.

SE RETTELSESBLAD BAGERST

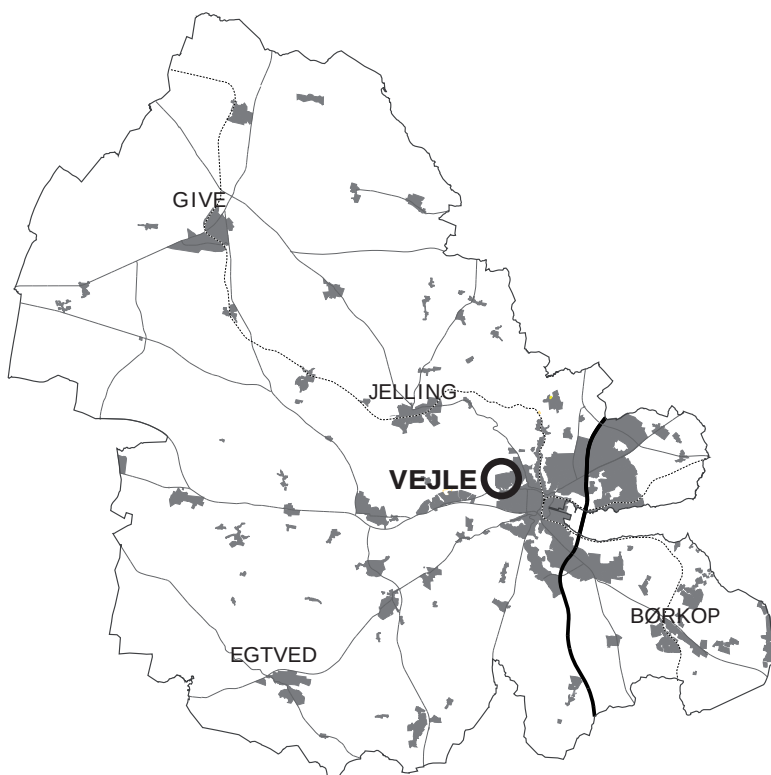
14.3.2018 - MARDP

Vejle Kommune har den 1.12.2016 givet dispensation til at grundejerforeningen kan overdrage ansvaret for snerydning og glatførebekæmpelse til den enkelte grundejer.

LOKALPLAN NR. 1033

Boligområde, Planetbyen II ved Gaiavej

VEJLE KOMMUNE

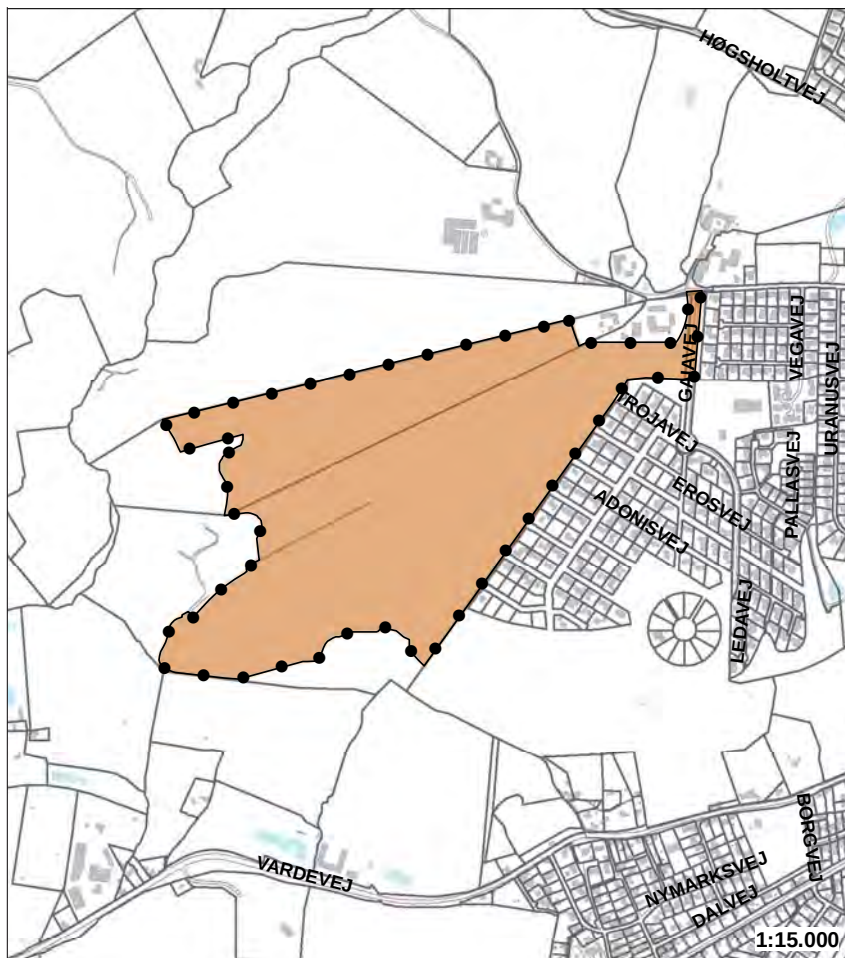
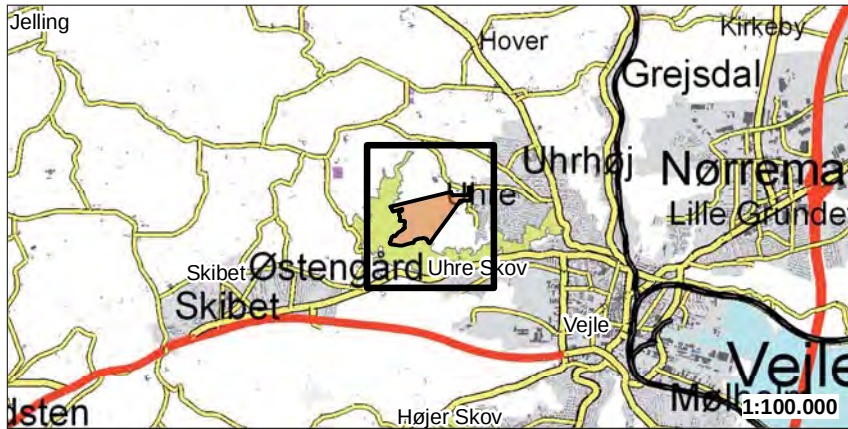


Endelig godkendt
Offentliggjort

den 24.6.2009
den 08.7.2009

LOKALPLAN NR. 1033

Boligområde, Planetbyen II ved Gaiavej



Signaturforklaring:

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplanens afgrænsning
- Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort (Kortet kan ikke bruges til opmåling)

Oversigtskort med lokalplanens område

side

6 REDEGØRELSE**6 Baggrund for lokalplanlægningen**

- 6 Indledning
- 6 Lokalplanens område
- 6 Eksisterende forhold

7 Lokalplanens indhold

- 7 Lokalplanens formål og områdets anvendelse
- 7 Udstykning og bebyggelse
- 8 Ubebyggede arealer
- 9 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 9 Grundejerforening

9 Andre myndigheder og anden planlægning

- 9 Regionplan
- 10 Kommuneplanens hovedstruktur
- 10 Kommuneplanens rammebestemmelser
- 10 Strukturplan
- 10 Arkitekturpolitik
- 10 Kommuneatlas
- 11 Trafikforhold
- 11 Tilgængelighed
- 11 El-, vand- og varmforsyning
- 11 Spildevandsplan
- 11 Miljøforhold
- 11 Zoneforhold
- 11 Kystnærhedszone
- 11 Naturbeskyttelsesloven
- 11 Museumsloven
- 12 Miljøvurdering

14 BESTEMMELSER

- 14 § 1 Lokalplanens formål
- 14 § 2 Lokalplanens område og zonestatus
- 15 § 3 Områdets anvendelse
- 16 § 4 Udstykning
- 17 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 20 § 6 Lednings- og lysanlæg
- 21 § 7 Miljøforhold
- 21 § 8 Bebyggelsens omfang og placering
- 24 § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 25 § 10 Ubebyggede arealer
- 28 § 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
- 28 § 12 Grundejerforening
- 29 § 13 Aflysning af lokalplan
- 29 § 14 Tilladelser fra andre myndigheder
- 29 § 15 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

- 1. Lokalplanens område/matrikelkort
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold

BILAG

- Bilag A: Illustrationsplan
- Bilag B: 3D-visualisering
- Bilag C: Beplantningsplan
- Bilag D: Beplantningstyper

Læsevejledning til lokalplanen

På denne side beskrives processen for lokalplanens udarbejdelse og retsvirkninger.

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanlægningen.

Derefter følger en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Endelig følger lokalplanens bestemmelser og sidst kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f. eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til lokalplanen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til forslaget, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder. Disse kan medføre ændringer i forslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter §17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanens varige retsvirkninger

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 anvendes efter planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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 efter en ny lokalplan.

Efter §47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

BAGGRUND FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Indledning

Lokalplanens område er en del af en strukturplan for et større boligområde ved Uhre. Strukturplanen udlægger området til åben lav og tæt-lav boligbyggeri. Strukturplanen fastlægger de overordnede rammer for de efterfølgende lokalplaner, som skal laves i takt med at behovet opstår.

Strukturplanen lægger vægt på at bevare områdets kulturmiljø og landskabstræk. Det gælder især stjerneudskiftningen omkring Uhre, som viser sig i form af diger og læhegn mellem markerne, der ligger radialt omkring landsbyen. Denne opdeling er fastholdt i strukturplanen, både af hensyn til kulturmiljøet, naturen og de kommende beboere. Det er også et vigtigt princip i planen, at der indlægges et grønt bælte mellem landsbyen og de nye boligområder, således at den oprindelige landsbyform fortsat kan aflæses.

På grund af det kuperede terræn, nærheden til skoven og udsigten over skovene omkring Vejle Fjord og Ådalen, vil området blive meget attraktivt.

Gennem udformningen af veje, stier, belysning og beplantninger, er det byrådets ønske at understrege områdets helt særlige placering og høje kvalitet.

Strukturplanen indeholder også et forslag til etablering af en overordnet vej, der kan betjene området og skabe forbindelse mellem Bredstenvej og Jellingvej. Fra den nye forbindelsesvej føres vejen gennem byudviklingsområdet frem til en cirkelforbindelse omkring landsbyen Uhre. Herfra er der mulighed for at køre ud ad stamvejene og til Høgsholtvej.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 4cs, 5a og del af vejlitra 6dr og 7000e, Uhre By, Hover. Området er vist på kortbilag 1. Området ligger i landzone og overføres delvist til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan. Zonerne fremgår af kortbilag 3.

Eksisterende forhold

Området anvendes i dag til landbrug. Området er ret kuperet og ligger højt. Der er gode udsigtsforhold fra hele området, der skråner ned mod Vejle Ådal. Den



Det kuperede terræn og nærheden til skoven



De eksisterende diger i markskel er karakteristiske for landskabet

sydlige del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at der sker en reduktion af skovbyggelinjen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som lav boligbebyggelse. Udstykning og bebyggelse skal følge de principper, der er vist i lokalplanen. Strukturplanens bærende ide er at sikre de eksisterende landskabelige værdier, og understrege dem med veje og udstykningsplan, samt at flest mulige af grundene skal have udsigt over ådalen. Det betyder bl.a:

- at der er tæt tilknytning til landskab og grønne områder,
- at der friholdes en afstand til skovbrynet og
- at der friholdes et grønt bælte mod landsbyen.

Samtidig er der arbejdet med at fremme den biologiske mangfoldighed i området, ved at lave grønne bæltter mellem grundene og ved bl.a. at plante bær- og frugtbærende træer på de fælles friarealer i princippet som angivet på bilag C.

Lokalplanens område er opdelt i delområder som vist på kortbilag 3. Indenfor delområde 1 må der opføres åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager. Indenfor delområde 2 må der opføres åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og/eller plejeboliger i form af tæt-lav bebyggelse i 1 etage. Byrådet kan tillade, at der drives erhverv, som normalt kan udføres i boligområder, når lokalplanens forudsætninger i øvrigt er opfyldt.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning af parceller til bebyggelse skal følge udstykningsplanen på kortbilag 3 eller en godkendt udstykningsplan, der følger lokalplanens principper. Udstykningsplan til plejeboliger skal godkendes af Teknisk Forvaltning.

Udstykningsplanen er udformet sådan, at der bliver grunde i forskellige størrelser. Der er grunde

mellem 800 m² og 1300 m². Gennemsnitsstørrelsen er på 1029 m². Bebyggelsesprocenten må ikke blive større end 30. Andel i friarealer kan ikke medregnes ved udregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Den 2,5 m brede zone mod boligvejene er en del af den enkelte grund og indgår derfor i beregningen af bebyggelsesprocenten. Zonen kan ses på skitse side 19 med en stiplet linje som afgrænsning.

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skråninger uden brug af støttemure og stensætninger. Kælder må ikke have loftet mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

Garager og udhuse, der opføres nærmere skel end 2,5 m, skal opføres i skel eller mindst 1 m derfra.

Tage må ikke have mere end 30 graders hældning.

Bygninger skal ved åben-lav bebyggelse opføres med de hovedretninger, der er vist med pile på kortbilag 3. Disse regler er fastlagt for at sikre, at flest mulige for mulighed for at nyde godt af udsigten over byen og fjorden.

Ydervægge skal være blank (ubehandlet)-, vand-skuret eller pudset teglstensmurværk eller træ.

Solfangere kan opsættes direkte på tage eller facader og skal indgå harmonisk med byggeriets arkitektur.

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager i delområde 1 og med en maksimum højde på 8,5 m. Indenfor delområde 2 må der opføres enten åben-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og med en maksimum højde på 8,5 m eller plejeboliger i form af

tæt-lav bebyggelse i 1 etage med en maksimum højde på 5,5 m.

Ubebyggede arealer

Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 3. Plantevalget på de fælles friarealer skal ske efter en samlet plan for området, i princippet som det på bilag C og i øvrigt i overensstemmelse med lokalplanens principper om beplantning. De ubebyggede områder skal give et billede af et eksklusivt område med høj kvalitet.

På begge sider af boligvejene er der en 5,75 m. bred zone med p-pladser med græsarmering, overkørselsareal med fast belægning og allétræer, som vist på skitse på side 19. Disse træer er forskellige på de enkelte boligveje, som det fremgår af bilag C. Zonen må ikke beplantes yderligere, befæstes, bebygges eller bruges til oplag eller opstilling af krukker og lignende. Zonen skal være ens i hele lokalplanområdet dog med de variationer, der er angivet omkring beplantning. Der må heller ikke være hække eller fast hegn mellem grundene i denne zone.

Der skal derimod etableres hække i naboskel, mod fælles friarealer og i vejskel på grunde mod stamvejen. Hækkene skal være almindelig bøg. Formålet er at skabe et ensartet landskabeligt element, som fra de fælles friarealer/grønne kiler mellem bebyggelsen vil få parcellerne til at fremstå som sammenhængende klynger, der slynger sig i landskabet.

Mellem klyngerne skal der være forskellige typer af beplantning i princippet som vist på bilag C, så der opnås en landskabelig variation. Landzonearealet sydvest for bebyggelsen sikrer en afstand til skovbrynet. Arealet skal udlægges i græs som skal afgræsses eller slås 2 gange årligt, således at der opnås en stor variation af naturligt forekommende blomster, og uden at selvsåede træer og buske kan vokse op. Der må dog gerne være

enkelte fritstående træer eller mindre grupper af træer, f. eks. hassel.

Naturlige lavninger i terrænet er udnyttet til at fungere som forsinkelsesbassiner for regnvand fra området, som vist på kortbilag 3. Bassinerne skal udformes med flade skrænter og permanent vandspejl. Bassinerne skal indgå som en del af naturområdet.

På bilag D er angivet en nærmere beskrivelse af de valgte beplantningstyper i lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Et vigtigt princip i strukturplanen er at sikre et grønt og åbent præg i området. Derfor er befæstede arealer søgt minimeret og der er brede grønne rabatter.

Der skal på sigt etableres en cirkelforbindelse omkring landsbyen Uhre. Den første del af cirkelforbindelsen (som vist på kortbilag 3 med fuldt optrukket linje) etableres i forbindelse med denne lokalplan, mens den stiplede del etableres ved senere etaper af strukturplanen. Cirkelforbindelsen består af en kørebane og cykelsti på i alt 14 m.

Der bliver derudover 2 typer veje. Den ene type er stamvejen, der består af en kørebane på 6,5 m og en gang- og cykelsti på 3 m.

Den anden type er boligvejene, som har et meget grønt og åbent præg med allétræer. Disse veje har en kørebane på 5,5 m. Et vigtigt princip i lokalplanen er at etablere buede vejforløb, der giver variation på boligvejene i princippet som vist på kortbilag 3, og som samtidig understøtter de landskabsmæssige kvaliteter i området.

Gennem hele boligområdet bliver der rig mulighed for at færdes som gående og cyklende på de interne stier, som forbinder de fælles friarealer,

de enkelte boligveje samt eksisterende bebyggelse mod sydøst og med nem og sikker adgang til stamvej og videre op mod f.eks. Petersmindevej og skole mv.

Der skal sikres areal til 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse som plejeboliger skal der sikres det nødvendige antal p-pladser og handicap-p-pladser efter gældende bygningsreglement.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, landzonearealet og private fællesveje og stier og vedligeholdelse og drift af fællesantenneforsyningen.

ANDRE MYNDIGHEDER OG ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

I Regionplan 2005 - 2017 for Vejle Amt, er området udlagt til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinjer.

En del af området er udpeget som særlig værdifuldt naturområde og som værdifuldt landskab. Der gælder følgende retningslinjer for disse områder:

Naturområder på land skal bevares og søges udvidet. De skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Naturbeskyttelsesinteresserne skal tilgodeses, også uden for naturområderne.

Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturare-

aler, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet.

De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. Indenfor lokalplanområdet skal bebyggelsen derfor følge de samme retninger angivet med pile på kortbilag 3, for at sikre, at flest mulige for mulighed for at nyde godt af udsigten til landskabet omkring.

De større uforstyrrede dele af de værdifulde landskaber skal friholdes for større byggeri og tekniske anlæg.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, lav bebyggelse, og kollektive anlæg som f. eks. offentlige og private institutioner. Afgrænsningen mod skov skal fastlægges i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen. I en strukturplan for området skal den overordnende vejadgang og de landskabelige forhold for området afklares. Områdets udbygning kan dog påbegyndes i mindre etaper som afrunding af det eksisterende boligområde.

Hele lokalplanområdet er i landzone, men kan overføres til byzone i en lokalplan.

Strukturplan

Strukturplanens hovedidé er at sikre de eksisterende landskabelige værdier og understrege dem med veje og udstykningsplan, og at flest mulige af grundene skal have udsigt over ådalen. Det

betyder bl.a.:

- at eksisterende markdiger bevares og fremhæves,
- at veje forløber langs disse,
- at veje er udformet med et landskabeligt præg,
- at bebyggelsen gives en markant afslutning mod landskabet og
- at der friholdes en afstand til skovbrynet.

Samtidig er der arbejdet med at fremme den biologiske mangfoldighed i området ved at lave passager mellem grundene og ved at plante bær- og frugtbærende træer i området. Strukturplanen tager udgangspunkt i landsbyen Uhre og den omliggende stjerneudskiftning.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer i fremtidige planlægningsprojekter, nybyggerier, byfornyelsesprojekter og ved vurderinger af byggeansøgninger. Det er målet at sikre visuelle og arkitektoniske sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, ombygninger, anlæg og opholdsarealer skal tilføre områderne en højere arkitektonisk kvalitet.

Planlægningen skal bl.a. sikre, at kulturhistoriske værdier bevares og styrkes, og at nye bydele og naturområder udformes med høj kvalitet.

I denne lokalplan giver arkitekturpolitikken sig især udtryk i udformningen af beplantning, placering af boliger og vejprofiler.

Kommuneatlas

Der er udarbejdet et kommuneatlas for Vejle. Landsbyen Uhre er ikke behandlet som bebygget miljø i kommuneatlasset. Der ligger ingen bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanens område.

Trafikforhold

Lokalplanens område skal betjenes via den på kortbilag 3 viste cirkelforbindelse med forbindelse til Petersmindevej samt ny fremtidig vej med forbindelse til Bredstenvej og Jellingvej. Der etableres nye fordelings- og boligveje, som beskrevet i afsnittet om vejforhold. Der etableres gangstier i området med adgang til fællesområder, nabobebygelse og skoven mod syd og vest.

Tilgængelighed

I Vejle Kommune er der udarbejdet en handicapplan 2008-2013, der sætter fokus på hvilke mål og handlinger, der er vigtige inden for handicapområdet. Et vigtigt mål er Vejle Kommunes ansvar for at sikre den fysiske tilgængelighed på gader og veje, til bygninger, fritidstilbud og mange andre steder, hvor også handicappede borgere bør kunne færdes uden hindringer.

El-, vand- og varmforsyning

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en godkendt spildevandsplan. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, hvori nødvendige arealer til forsinkelsesbassiner og ledningsføring fastlægges nærmere. Området skal separatkloakeres. Kloakforsyningen aftager regn- og spildevand fra stueplan.

Miljøforhold

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens (LBK nr. 282 af 22. marts 2007) § 50a er al jord i byzone som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet.

Vejle Kommune har dog ret til at vurdere områ-

dernes forureningsniveau. Vejle Kommune har på baggrund af områdets historik vurderet, at lokalplanområdet ikke må formodes at være lettere forurenet, hvorfor det er undtaget fra områdeklassificeringen.

Støj

Området er ikke belastet af støj.

Zoneforhold

Området er landzone og overgår delvist til byzone ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, som vist på kortbilag 3.

Kystnærhedszone

En del af området ligger inden for kystnærhedszonen. Bebyggelsen vurderes ikke at have indflydelse på oplevelsen af kystlandskabet, idet afstanden til kysten er tæt på 3 km og der kun er tale om et mindre antal enfamiliehuse. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse på over 8,5 m over terræn.

Naturbeskyttelsesloven

En del af området ligger inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje i forhold til fredskov. Planens gennemførelse forudsætter at Miljøcenter Odense under By- og Landskabsstyrelsen reducerer skovbyggelinjen.

Museumsloven

Langs lokalplanens sydøstlige grænse ligger et dige, som skal bevares.

Jordfaste fortidsminder som bo- og gravpladser, kulturlag og lignende er omfattet af Museumslovens kapitel 8.

Vejle Museum har foretaget en arkivalisk kontrol samt en besigtigelse af lokaliteten. Det drejer sig om et meget højtbeliggende område med god udsigt ned over Vejle Ådal.

Der er ingen registrerede fortidsminder inden for selve lokalplanområdet. Dog blev der i forbindelse med en besigtigelse fundet flere stykker oldtidsflint inden for området. I forbindelse med anlægsarbejdet for første etape af strukturplanen ved Uhre blev der kun mulighed for at prøvegrave enkelte mindre arealer. Der blev dog i den forbindelse registreret flere gruber, der kunne dateres til jernalderen. Grundet de topografiske forhold samt de registrerede fund anbefaler museet, at der inden jordarbejdet påbegyndes bliver foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Miljøvurdering

Resume

Vejle Kommune har foretaget en screening i henhold til "lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af maj 2004).

Heri skønnes de undersøgte emner at have en usandsynlig og uvæsentlig påvirkning af miljøet, dog med undtagelse af emnet "visuel påvirkning", som vurderes til at have en sandsynlig påvirkning på grund af boligområdets lokalisering på et i dag ubebygget område i det åbne land, samt af emnet "trafik", da vejene i nærområdet vil blive belastet.

Konklusion

Det konkluderes heraf, at områdets anvendelse til boligformål ikke skønnes at få indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes miljøvurdering.

Lokalplan nr. 1033 - Boligområde, Planetbyen II ved Gaiavej

*Efter lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer)
fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som lav boligbebyggelse,
- at sikre et boligområde af en høj kvalitet med tæt kontakt til naturen,
- at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter de overordnede retningslinjer og principper, der fremgår af strukturplanen for Uhre, så de landskabelige forhold og kulturmiljøet i området tilgodeses,
- at sikre regulerende bestemmelser for beplantning i skel, så området fremstår ensartet mod fælles friarealer og veje,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder for bebyggelsens højde og placering på grunden, således at udsigtsforholdene på de enkelte grunde bliver de bedst mulige,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser mht. materialer og bygningers udformning,
- at sikre udlæg af fælles friarealer til bebyggelsen og fastlægge retningslinjer for brugen af disse, så de fastholdes som åbne landskabstræk mellem bebyggelsen,
- at overføre området delvist fra landzone til byzone, som vist på kortet side 3
- at sikre, at den samlede bebyggelse i området har et harmonisk arkitektonisk udtryk gennem sin fremtræden og disponering.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 4cs, 5a og del af vejlitra 6dr og 7000e, Uhre By, Hover og

alle parceller der efter d. 8.7.2009 udstykkes indenfor lokalplanens område.

- 2.2** Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område delvist fra landzone til byzone.
- 2.3** Ejendommene nævnt i § 2.1 er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten er ikke til hinder for, at arealet tages i brug til det formål der er i lokalplanen. Indtil da skal området drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Området opdeles i delområde 1 og 2, som kun må anvendes til boligformål.

Delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til parcelhuse opført som åben-lav bebyggelse efter en udstykning i princippet som vist på kortbilag 3. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

Delområde 2

Delområde 2 må anvendes til parcelhuse opført som åben-lav bebyggelse eller til plejeboliger opført som tæt-lav bebyggelse.

Den åbne-lave bebyggelse i delområde 2 skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3.

Ved tæt-lav bebyggelse kan der opføres mere end én bolig på hver ejendom. Bebyggelsen til plejeboliger skal opføres efter en samlet plan, som ikke er angivet i denne lokalplan. Dog skal planen for plejeboliger udformes, så den harmonerer med bestemmelserne om den øvrige udstykning, bebyggelse og beplantning i området. Bebyggelsesplanen skal til godkendelse ved Teknisk Forvaltning.

- 3.2** Det er umiddelbart tilladt at drive visse former for erhvervsvirksomhed i en bolig, f.eks. indehaverens egen udøvelse af liberalt erhverv. I boligområder kan der endvidere indpasses mindre erhverv i umiddelbar tilknytning til boligen under forudsætning af:

- at det er en virksomhed i klasse 1 efter Håndbog om Miljø- og Planlægning,

- at der opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at erhvervsarealet højst udgør 50% af det samlede bruttoetageareal på den enkelte ejendom,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres ved udformning af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer, ved skiltning eller lignende og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.3 Indenfor området kan der opføres transformatorstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 5 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når de udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning af parceller til bebyggelse må kun ske på grundlag af den viste retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3, eller på grundlag af en anden af byrådet godkendt udstykningsplan for de enkelte delområder, der følger lokalplanens principper for udstykning og bebyggelse.

4.2 Grunde til fritliggende parcelhuse må udstykkes med en størrelse på mellem 800 m² og 1300 m² til åben-lav bebyggelse og i princippet som angivet på kortbilag 3. Gennemsnitsstørrelsen skal være ca. 1000 m².

4.3 I udarbejdelsen af bebyggelsesplanen til tæt-lav bebyggelse skal det eftervises, at byggelovens § 10A er overholdt, herunder at en mindstegrundstørrelse på 400 m² er overholdt. Der skal samtidig sikres grønne områder til fælles friarealer. Bebyggelsen skal som hovedregel

Ad § 3.2. Det kan tillades, at der på de enkelte ejendomme drives en virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, når lokalplanens forudsætninger opfyldes. Virksomheder i klasse 1 er f.eks. liberale erhverv, kontorer, forretninger og småværksteder evt. med butik. Erhverv må ikke placeres i området, hvis det i forbindelse hermed kan give gener i de eksterne omgivelser, såsom støj og lugt. Det kan f.eks. være udendørs placerede ventilatorer, køleanlæg, kompressorer og luftafkast. Støjbelastningen må ikke overstige de vejledende grænseværdier for boligområder, der fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.



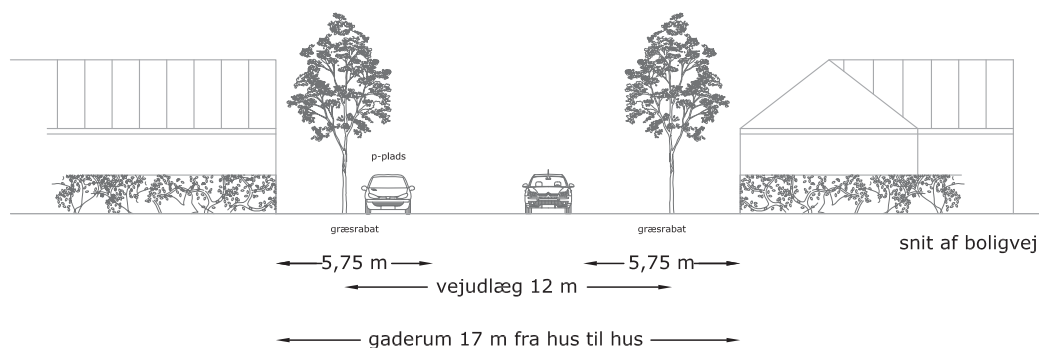
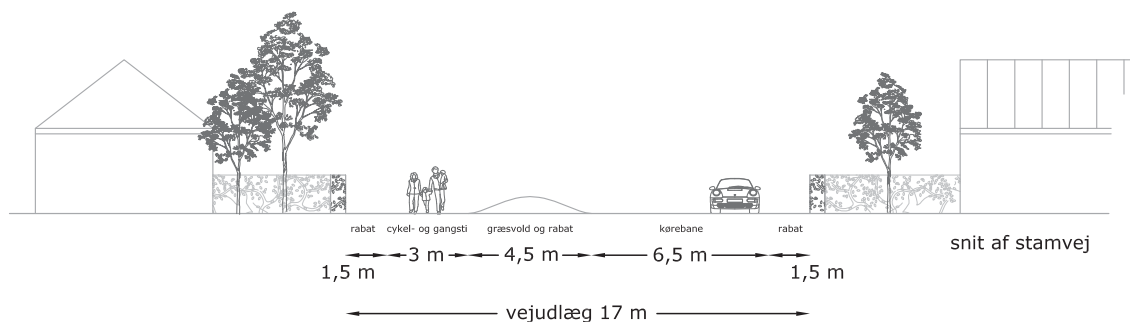
Et vigtigt princip i lokalplanen er at etablere buede vejforløb, der giver variation på boligvejene og de fælles friarealer.

placeres i mindre klynger med større åbne arealer imellem til de fælles friarealer.

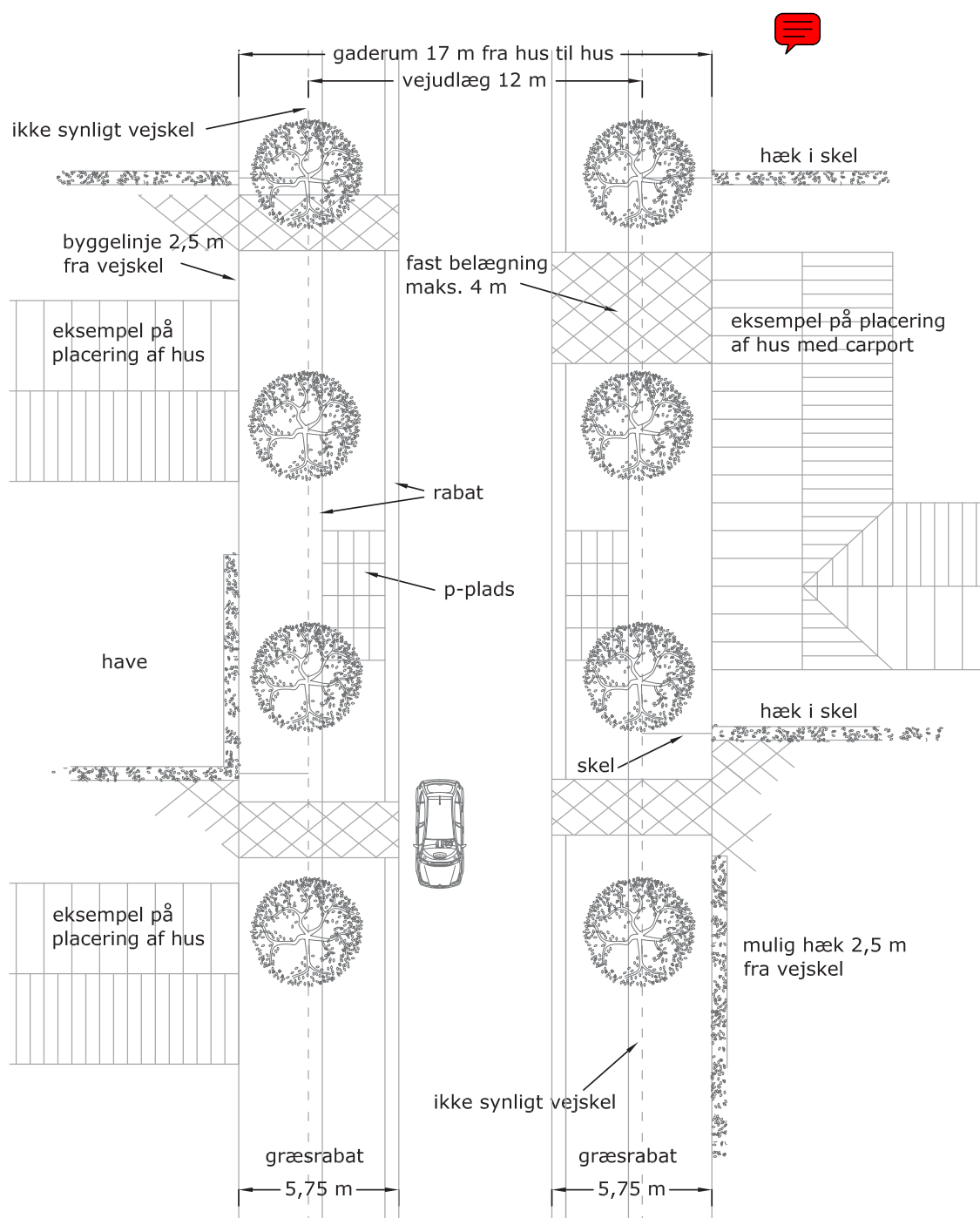
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed som vist på udstykningsplanen på kortbilag 3 ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse skal det nødvendige antal veje og stier udlægges og gives en udformning, som harmonerer med det øvrige boligområde i lokalplanen.
- 5.2** Cirkelforbindelsen omkring Uhre udlægges delvist som vist på kortbilag 3 med en kørebane og en dobbeltrettet cykelsti på i alt 14 m.
- 5.3** Stamveje udlægges i en bredde på 17 m med en kørebane på 6,5 m samt en cykel- og gangsti i en bredde på 3 m, og i øvrigt som vist på vejsnit side 18.

- 5.4** Der gives mulighed for at etablere forbindelse mellem stamvejen og den kommende vej vest for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3.
- 5.5** Boligveje udlægges i en bredde på 12 m med en kørebane på 5,5 m og i øvrigt som vist på vejsnit herunder samt på plan af boligvej på side 19. Et vigtigt princip i lokalplanen er at etablere buede vejforløb, der giver variation på boligvejene i princippet som vist på kortbilag 3, og som samtidig understøtter de landskabsmæssige kvaliteter i området.
- 5.6** Langs boligveje skal der plantes allétræer i begge sider med en afstand på ca. 10 m. Allétræernes arter varierer for hver boligvej, som det fremgår af bilag C.
- 5.7** Stier i eget trace udlægges i en bredde på 3 m.

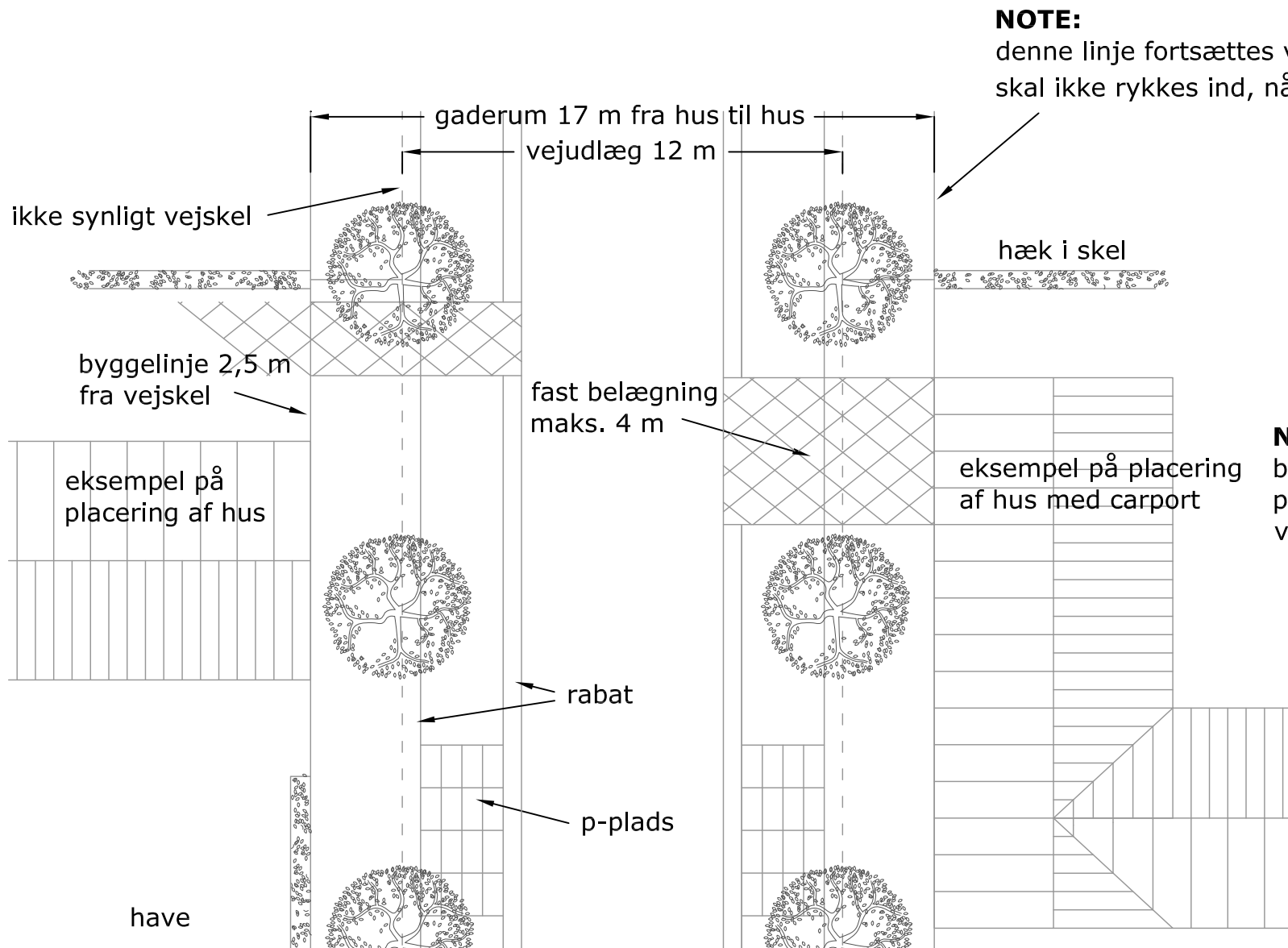


plan af boligvej



NOTE

plan af boligvej



NOTE:

denne linje fortsættes ved vendepladser (dvs. den skal ikke rykkes ind, når der er en vendeplads)

NOTE:

byggerier skal ikke nødvendigvis placeres 2,5 m fra vejskel (som vist her) - se iøvrigt kortbilag 3

5.8 Interne cykel- og gangstier udlægges i en bredde af 2 m og befæstes med grus.

5.9 Nye veje og stier skal udlægges efter reglerne i vejloven.

Parkeringsforhold

5.10 Der skal udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse som plejeboliger skal der sikres det nødvendige antal p-pladser og handicap-p-pladser efter gældende bygningsreglement.

§ 6 Lednings- og lysanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning m.m., må kun udføres som jordkabler.

6.2 I nord-syd-gående retning af lokalplanområdet findes en højspændingsledning, som skal jordlægges i forbindelse med, at lokalplanen realiseres. Se kortbilag 1.

6.3 Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grunden indtil en afstand af 0,7 m fra skel mod vej, parkerings- og vendepladser samt stier.

6.4 Der skal sikres mulighed for nedlægning af vandledninger, kloakledninger, el-, fællesantenne- og telefonkabler på grunden i en afstand af 0,5 m fra skel mod vej, parkerings-, vendepladser samt stier.

6.5 Det skal sikres, at kloakanlægget for lokalplanens område udføres med separatkloakering.

6.6 Spildevandsplanens maksimale tilladte befæstelsesgrad for regnvand skal overholdes. Overskrides denne skal der etableres forsinkelsesbassin på grunden.

Ad § 6.6 *Befæstelsesgraden er et tal, der udtrykker den andel af regnen, der strømmer til afløbssystemet fra et givet areal. En befæstelsesgrad på f. eks. 0,30 svarer til, at max. 30 % af regnvandet på matriklens samlede areal må afledes uden forsinkelse.*

§ 7 Miljøforhold

- 7.1** Overskydende regnvand fra boligområderne samt regnvand fra veje afledes efter spildevandsplanen. Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer (tag og belagte arealer) overstiger spildevandsplanens afløbskoefficienter, skal der ske reduktion inden udledning fra ejendommen.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

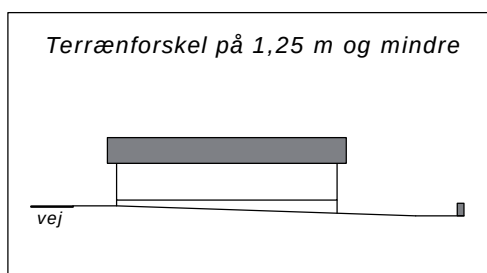
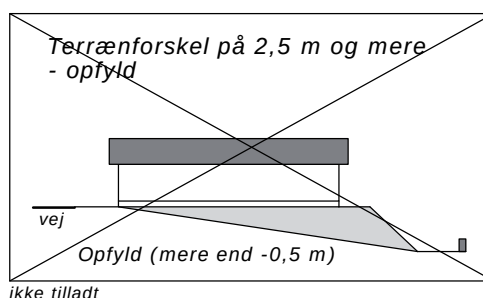
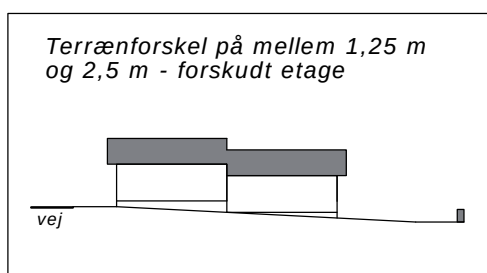
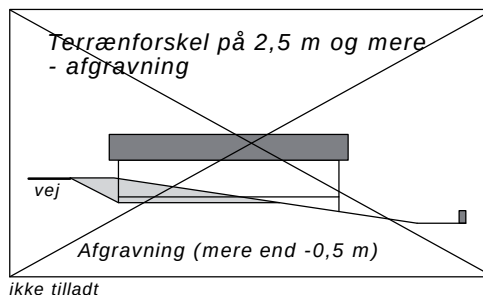
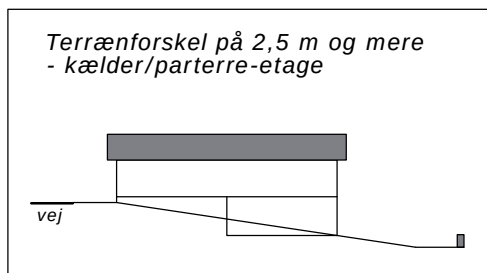
- 8.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 8.2** På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres således, at parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelsen skal opføres i naturligt terræn.
- 8.3** Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund. Niveauplanen fastsættes af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen efter principperne på næste side.

På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/parterre-etage. Se tegninger side 22.

På grunde med en terrænstigning på mellem 1,25 og 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer).

På grunde med terrænstigning på mellem 0 og 1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.

- 8.4** Gulv i boliger må højest ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.
- 8.5** Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres nærmere naboskel end 2,5 m, skal opføres i skel eller mindst 1 m derfra.
- 8.6** Fritliggende garager, carporte og udhuse, som udføres med taghæld-



Eksempler, der illustrerer § 8.3

ning som den øvrige bebyggelse på grunden eller lavere, kan afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel. Garager, carporte og udhuses højde skal overholde en linje bestemt af højde 2,5 m i skel og højde 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel. Udhuse, der anvendes til mindre dyrehold, må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Delområde 1

- 8.7** Bebyggelse indenfor lokalplanens område skal følge principperne i udstykningsplanen som vist på kortbilag 3.

Ad § 8.5 og § 8.6 Bestemmelserne omfatter ikke integrerede garager, carporte, udhuse mv. Ved integrerede garager, carporte, udhuse m.v., forstås garager, carporte, udhuse m.v., der ligger under samme tagkonstruktion som enfamiliehuset. Disse bygninger skal behandles efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

- 8.8** Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra ikke synligt vejskel, som vist på skitse på side 19. Adgang til bebyggelse må ikke ske fra facaden mod boligvej medmindre afstanden til vejskel er min. 5 m.
- 8.9** Bebyggelse skal opføres med mindst én facade eller gavl parallel med naboskel, som vist med pil på hver grund på kortbilag 3.
- 8.10** Bebyggelse må opføres i 2 etager.
- 8.11** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde, der overstiger 8,5 m over terræn/niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Delområde 2

- 8.12** *Åben-lav bebyggelse*
Bebyggelse indenfor lokalplanens område skal følge principperne i udstykningsplanen vist på kortbilag 3.

- 8.13** *Tæt-lav bebyggelse*
Bebyggelse skal ske efter en samlet plan, hvis delområde 2 skal anvendes til plejeboliger og så den harmonerer med bestemmelserne om den øvrige udstykning, bebyggelse og beplantning i området.

Bebyggelsesplanen skal til godkendelse ved Teknisk Forvaltning. I udarbejdelsen af bebyggelsesplanen skal det eftervises, at byggelovens § 10A er overholdt, herunder at en mindstegrundstørrelse på 400 m² er overholdt.

Der skal sikres grønne områder til fælles friarealer. Bebyggelsen skal som hovedregel placeres i mindre klynger med større åbne arealer imellem, som skal anvendes til fælles friarealer.

- 8.14** *Både åben-lav og tæt-lav bebyggelse*
Den del af området, der anvendes til åben-lav bebyggelse skal følge principperne i udstykningsplanen på kortbilag 3, mens den del, der anvendes til tæt-lav bebyggelse som plejeboliger skal udformes som beskrevet ovenfor.
- 8.15** Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra skel mod boligveje. Adgang til åben-lav bebyggelse må ikke ske fra facaden mod boligvej medmindre afstanden til vejskel er min. 5 m.
- 8.16** Bebyggelse skal opføres med mindst en facade eller gavl parallel

med naboskel, som vist med pil på hver grund på kortbilag 3, når der opføres åben-lav bebyggelse.

- 8.17** Bebyggelse må opføres i 2 etager ved åben-lav bebyggelse og 1 etage ved plejeboliger.
- 8.18** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde, der overstiger 8,5 m over terræn/niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet, når det gælder åben-lav bebyggelse og 5,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet, når det gælder tæt-lav bebyggelse til plejeboliger.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1** Tagene på boligerne skal udføres med tagsten (tegl eller beton), tagpap, skifer, eternitskifter eller forpatineret zink. Reflekterende tagsten må ikke anvendes. Tagsten kan dog gives en malerbehandling (engobering) med en glans på højst 15, der svarer til en malerbehandlet overflade.
- 9.2** Til garager, carporte og mindre udhuse må der kun anvendes materialer til ydervægge og tag, der sammen med boligen udgør et harmonisk helhedsindtryk.
- 9.3** Solfangere/solceller skal opsættes direkte på tage eller facader eller integreres i bygningen, således at synlige fritstående konstruktioner undgås og skal indgå harmonisk med byggeriets arkitektur.
- 9.4** Der må ikke opstilles udendørs antenneanlæg. Der må dog opstilles antenner med et begrænset omfang på de enkelte ejendomme, når antennen er beregnet for tilslutning til radioamatøranlæg og lignende. Parabolantenne kan kun opsættes med en placering, så parabolen ikke er umiddelbart synlig fra nabogrundene, offentlige og private veje, stier og lignende.
- 9.5** Ydervægge skal være blank (ubehandlet) vandskuret eller pudset teglstensmurværk eller træ. Byrådet kan tillade andre materialer, når det sker efter en samlet materialebeskrivelse og farvesætning for byggeriet.
- 9.6** Tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 30 grader. Tage  må ikke have valm eller halv-valmede gavle.

- 9.7** Træhuse med et udseende som »sommerhus« og bjælkehustype må ikke opføres.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1** Fælles friarealer, der er vist på kortbilag 3 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelserne.
- 10.2** Beplantning af områdets fælles opholds- og friarealer og beplantning på vej- og stiarealer skal ske efter de beplantningsprincipper, der er vist på bilag C og D.

De grønne kiler mellem bebyggelserne skal fremstå som åbne græsarealer med forskellige typer af beplantning i princippet som vist på ovennævnte bilag, så der opnås en landskabelig variation.

Landzonearealet sydvest for bebyggelsen sikrer en afstand til skovbrynet. Arealet skal udlægges i græs, som skal afgræsses eller slås 2 gange årligt, således at der opnås en stor variation af naturligt forekommende blomster og uden at selvsåede træer og buske kan vokse op. Der må dog gerne være enkelte fritstående træer eller mindre grupper af træer, f. eks. hassel. Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse eller anlæg i landzonearealet.

- 10.3** Regnvandsbassinerne skal anlægges med en placering som vist på kortbilag 3. Bassinerne skal udformes med flade skrænter og permanent vandspejl. Bassinerne skal indgå som en del af naturområdet.

Kloakforsyningen skal sikres adgang til bassinerne for nødvendig oprensning. I forbindelse med bassinet kan der etableres anlæg, der er nødvendige for anlæggets drift og sikkerhed.

- 10.4** På de fælles friarealer må der uanset bestemmelserne i §10.2 etableres legepladser, opholdsområder, boldbaner og lignende fælles for beboerne. Disse anlæg skal udformes, så de harmonerer med områdets karakter af grønninger og beplantning. Området med ny natur, som er vist på kortbilag 1, skal friholdes for anlæg. Det kræver tilladelse inden opsætning af de nævnte anlæg.

- 10.5** Der skal etableres hegn i naboskel, skel mod fælles friarealer samt i vejskel på grunde mod stamvejen. Hegn må kun etableres som levende hegn i form af almindelig bøg, som vist på næste side.

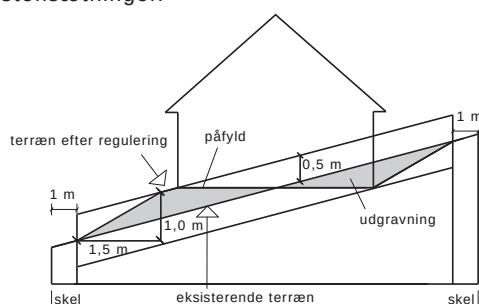


Almindelig bøg

- 10.6** Arealet mellem vejskel og en linje 2,5 m fra vejskel på den enkelte grund som vist på kortbilag 3 og i øvrigt som vist på plan af boligvej side 19, skal fremtræde som en græsplæne. Der må desuden etableres et færdselsareal med belægning i beton, tegl eller granit, der må være op til 4 m bredt, samt allétræer og p-pladser med græsarmering.

Allétræerne er forskellige fra boligvej til boligvej i princippet som vist på bilag C. Der må derudover ikke plantes træer eller buske eller etableres nogen form for hegn. Der må heller ikke opføres carporte udhuse eller lignende på arealet.

- 10.7** Mod stamvej og 2,5 m fra vejskel mod boligveje må der kun etableres levende hegn i form af almindelig bøg.
- 10.8** Grundenes ubebyggede arealer skal fremstå som almindelige haver eller gårdspladser, og fællesarealerne skal fremtræde som beplantede og/eller naturligt begroede arealer.
- 10.9** Der må ikke terrænreguleres med mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m uden byrådets tilladelse. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitse nedenunder. Terrænreguleringer skal udformes som naturlige skrånninger uden brug af støttemure og stensætninger.



Terrænreguleringsskitse

- 10.10** Der må ikke sættes lystbåde og uindregistrerede køretøjer på grundene og vejene. Iht. færdselsloven må der alene parkeres biler med en tilladt totalvægt indtil 3500 kg, motorcykler og knallerter. Parkering af øvrige motordrevne køretøjer, påhængskøretøjer og blokvoerne er ikke tilladt. På grundene er det dog tilladt at parkere påhængsredskaber (trailere, campingvoerne) i en afstand på min. 5 m fra vejskel. Vinteropbevaring af campingvoerne må ikke finde sted i tidsrummet mellem 1. oktober og 31. marts.
- 10.11** Belysning af boligveje og stier skal være parkbelysning med lyspunkts-højde på højst 3,5 m og skotbelysning. Belysning af stamveje skal være indbygget i diget.

Ad §§ 10.5 og 10.7 Der skal anvendes almindelig bøg (*Fagus sylvatica*). Formålet er at skabe et ensartet landskabeligt element, som fra de fælles friarealer vil få parcellerne til at fremstå som sammenhængende klynger, der slynger sig i landskabet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmemforsyningsanlæg. Opføres bebyggelsen som lavenergibebyggelse efter reglerne i gældende bygningsreglement, meddeler Kommunalbestyrelsen efter ansøgning dispensation fra tilslutningspligten.
- 11.2** Uanset bestemmelsen i §11.1 kan byrådet give tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg som f. eks. solvarme.
- 11.3** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret eller sikret de i § 10.1 nævnte fælles friarealer og der er etableret eller sikret etableret de § 10.6 nævnte træer og græsarealer.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes når 25 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, og når byrådet stiller krav om det. Det er grundejernes pligt at indkalde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige for foreningen.
- 12.3** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer (herunder områder omkring regnvandsbassiner), landzonearealet, private fællesveje og stier inden for lokalplanens område (herunder snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier). En eventuel specifik pleje- og vedligeholdelsesplan af områderne omkring regnvandsbassinerne udarbejdet af Vejle Kommune skal indgå i grundejerforeningens vedtægter.
- 12.4** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 10.1 nævnte fællesarealer og de i § 5.1 nævnte vejanlæg og andre anlæg, når byrådet stiller krav herom. Endvidere har grundejerforeningen pligt til at tage skøde på eller indgå lejeaftale med Vejle Kommune på vilkår fastsat af kommunen om det i § 10.2 nævnte landzoneareal.
- 12.5** Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med en eller flere af de bestående grundejerforeninger i de tilgrænsende områder.

12.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12.7 Grundejerforeningen skal underrette Teknisk Forvaltning om sin adresse.

§ 13 Aflysning af lokalplan

13.1 Lokalplan nr. 132 (tinglyst den 28.5.1997) ophæves for den del, der overlappes af denne lokalplan.

§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder

14.1 En del af lokalplanens område er omfattet af skovbyggelinje. Lokalplanens gennemførelse forudsætter tilladelse til en reduktion af skovbyggelinjen fra Miljøcenter Odense under By- og Landskabsstyrelsen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

15.4 Efter § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

15.5 Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter inden for området aflyses kun i det omfang, de er uforenelige med planens bestemmelser.

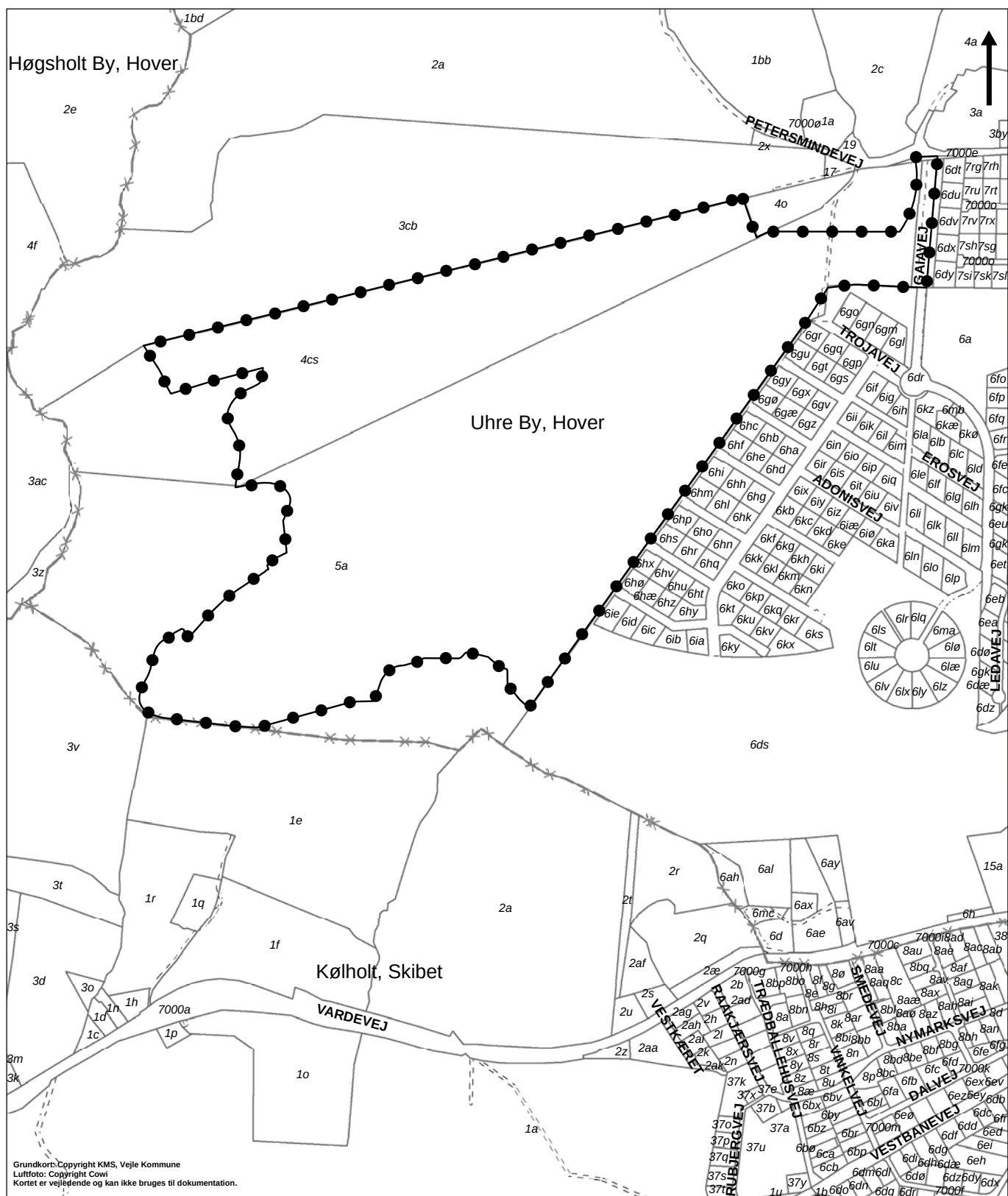
Lokalplanforslaget er vedtaget af Vejle byråd, den 11.3.2009

*I henhold til § 27 i lov om planlægningen er foranstående lokalplan endeligt
vedtaget af Vejle byråd, den 24.6.2009*

*Leif Skov
Borgmester
(signeret)*

/

*Niels Ågesen
Kommunaldirektør
(signeret)*



Signatur

Lokalplanens område

Matrikelskel

Ejerslav

Udlagt vej



Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

LOKALPLAN NR. 1033

Boligområde ved Gaiavej, Hover

Matrikelkort

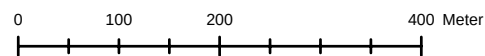
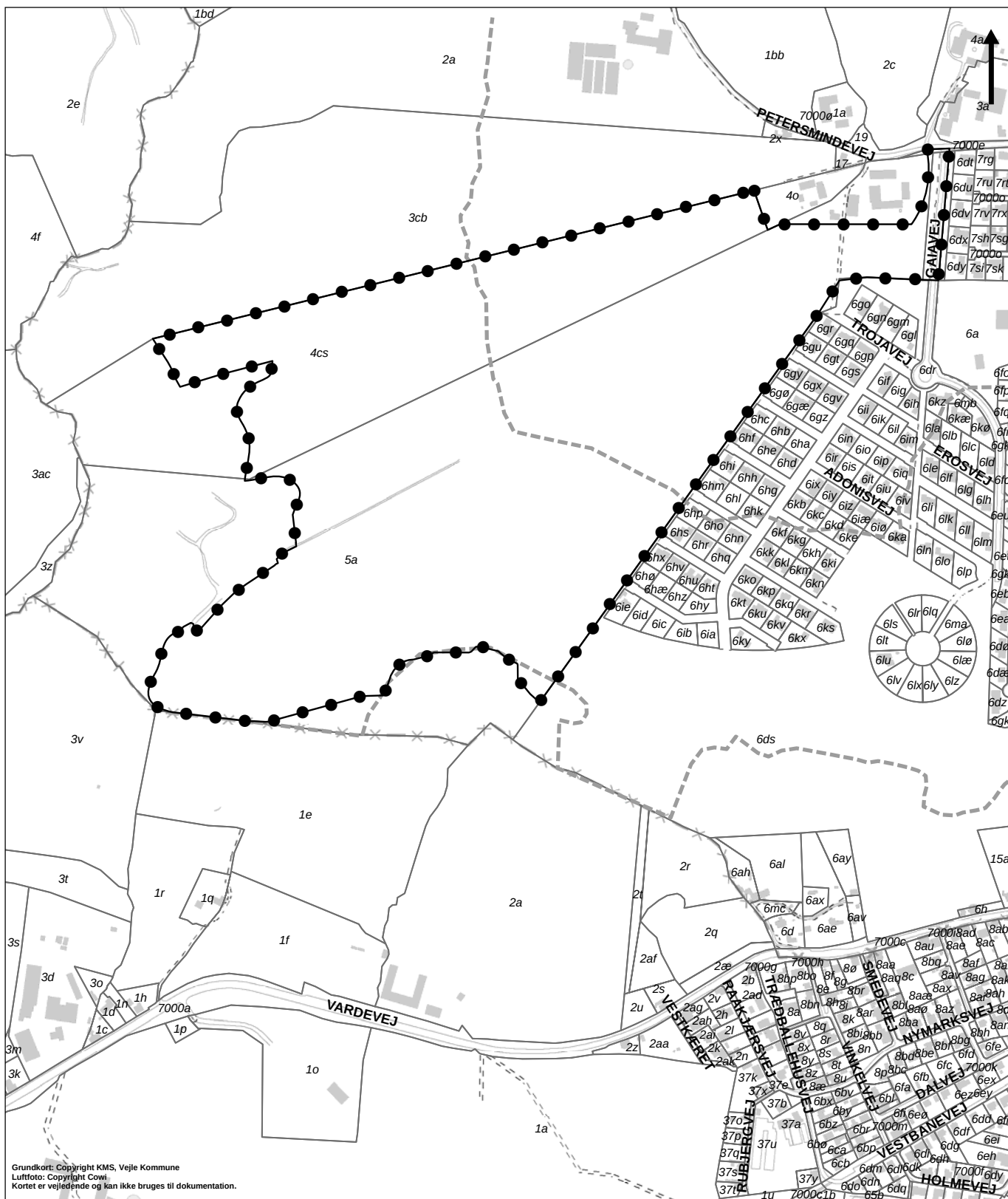
Kortbilag 1

Mål: 1:7.500

Dato: 13.01.2009

Rev: 19.01.2009

Init: anbm



Signatur

- Lokalplanens område
- Matrikelskel
- Ejerslav
- Udlagt vej
- Skovbyggelinie

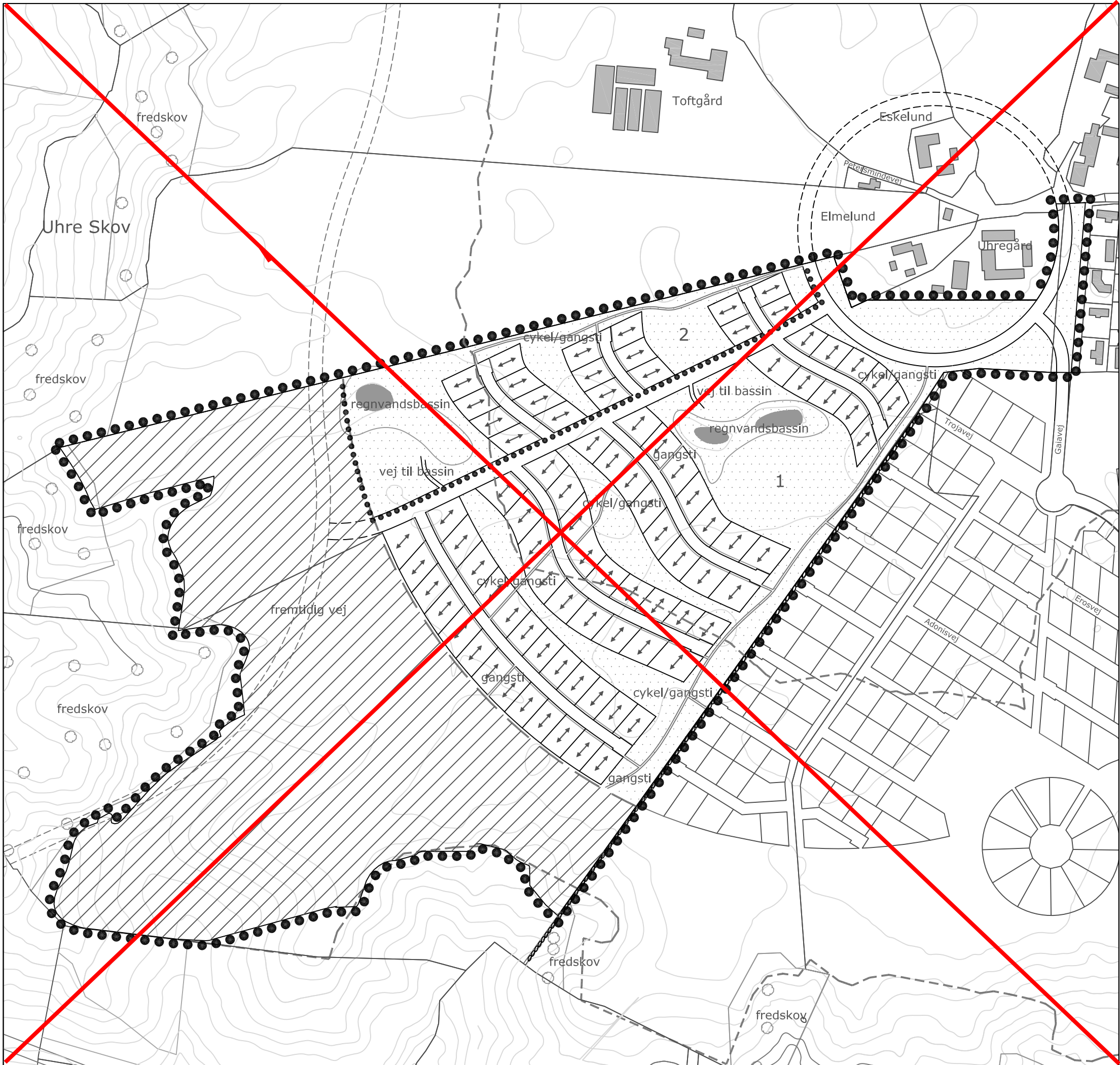


Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

LOKALPLAN NR. 1033
Boligområde ved Gaiavej, Hover
Eksisterende forhold

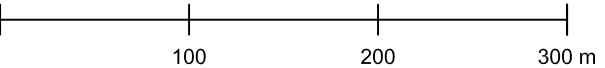
Kortbilag 2

Mål: 1:7.500
Dato: 13.01.2009
Rev: 19.01.2009
Init: anbm



SIGNATUR:

-  Lokalplanens område
-  Delområde 1 og 2
-  Matrikelskel (kan ikke bruges til opmåling)
-  Eksisterende bebyggelse
-  Areal på parceller, som friholdes for bebyggelse (fælles beplantning)
-  Retning for placering af bebyggelse
-  Landzoneareal
-  Fælles friarealer
-  Nye stisystemer
-  Reduceret skovbyggelinje
-  Fredskov
-  300 m skovbyggelinje
-  Beskyttet dige langs områdets sydøstlige grænse



Dette kortbilag er erstattet af
revideret kortbilag 3 fra 25.3.2010

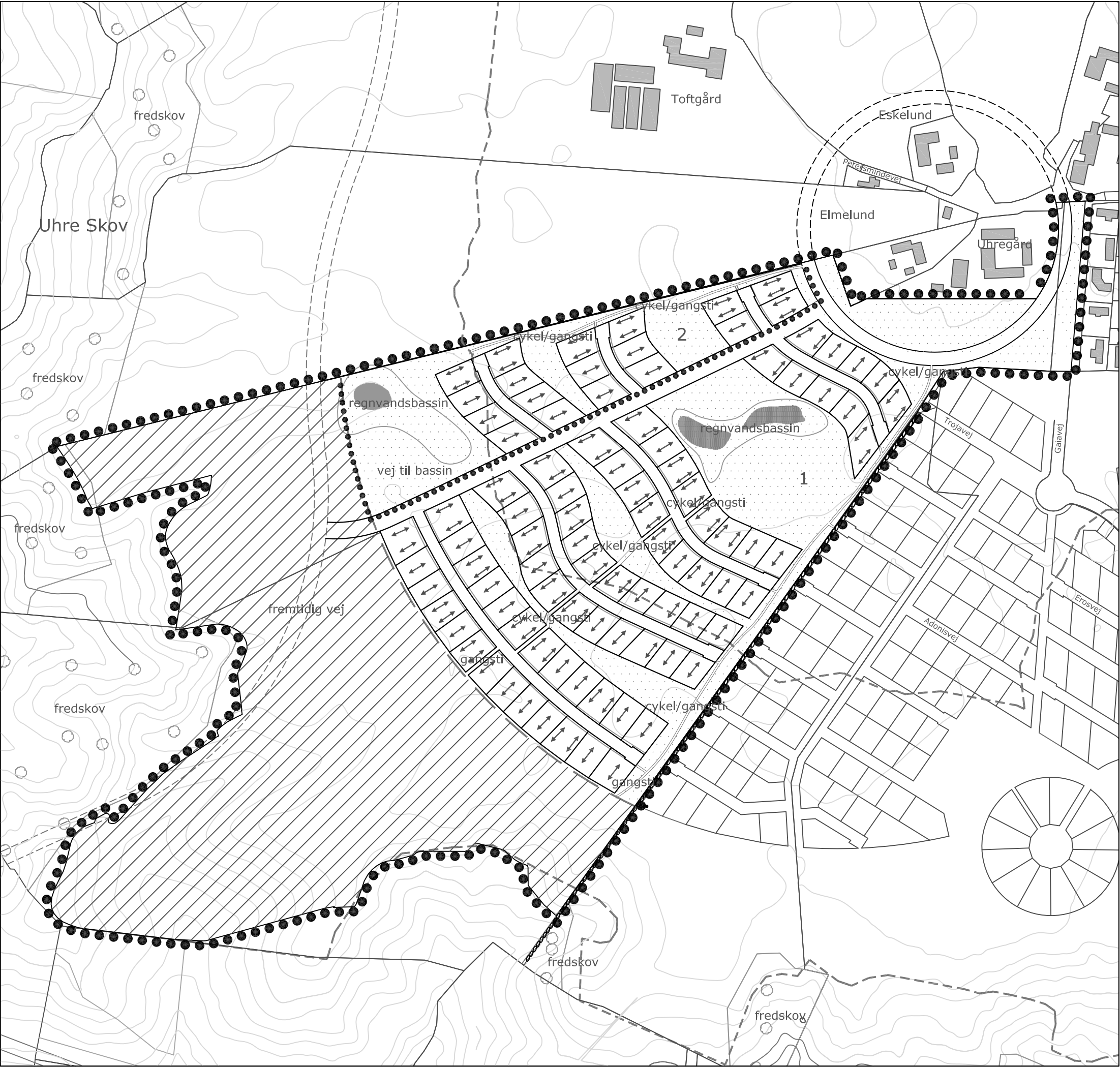


Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Kortbilag 3

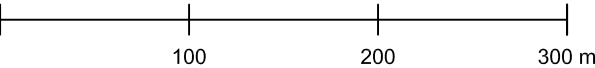
Lokalplan nr. 1033
For et boligområde ved Gaiavej
Fremtidige forhold

Mål : 1:4000
Dato : 12.03.09
Rev. : 11.06.09
Inkl. : anbmo



SIGNATUR:

- Lokalplanens område
- Delområde 1 og 2
- Matrikelskel (kan ikke bruges til opmåling)
- Eksisterende bebyggelse
- Areal på parceller, som friholdes for bebyggelse (fælles beplantning)
- Pile, der angiver retning for placering af bebyggelse, jf. lokalplanens § 8.9
- Landzoneareal
- Fælles friarealer
- Nye stisystemer
- Reduceret skovbyggelinje
- Fredskov
- 300 m skovbyggelinje
- Beskyttet dige langs områdets sydøstlige grænse



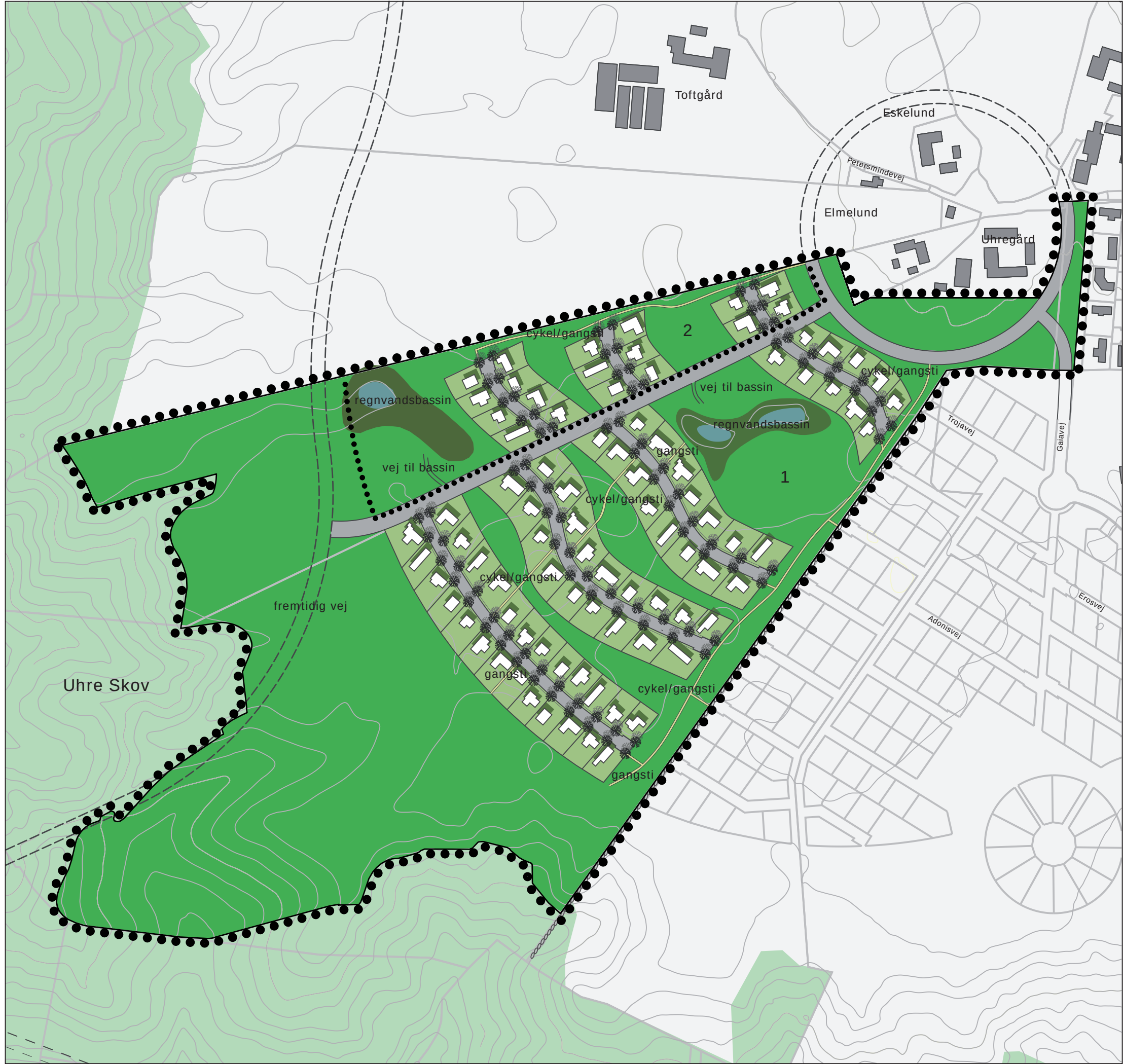


Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Kortbilag 3

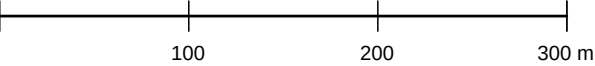
Lokalplan nr. 1033
For et boligområde ved Gaiavej
Fremtidige forhold - UDSKYKNINGSPLAN

Mål : 1:4000
Dato : 12.03.09
Rev. : 25.03.10
Inkl. : anbmo



SIGNATUR:

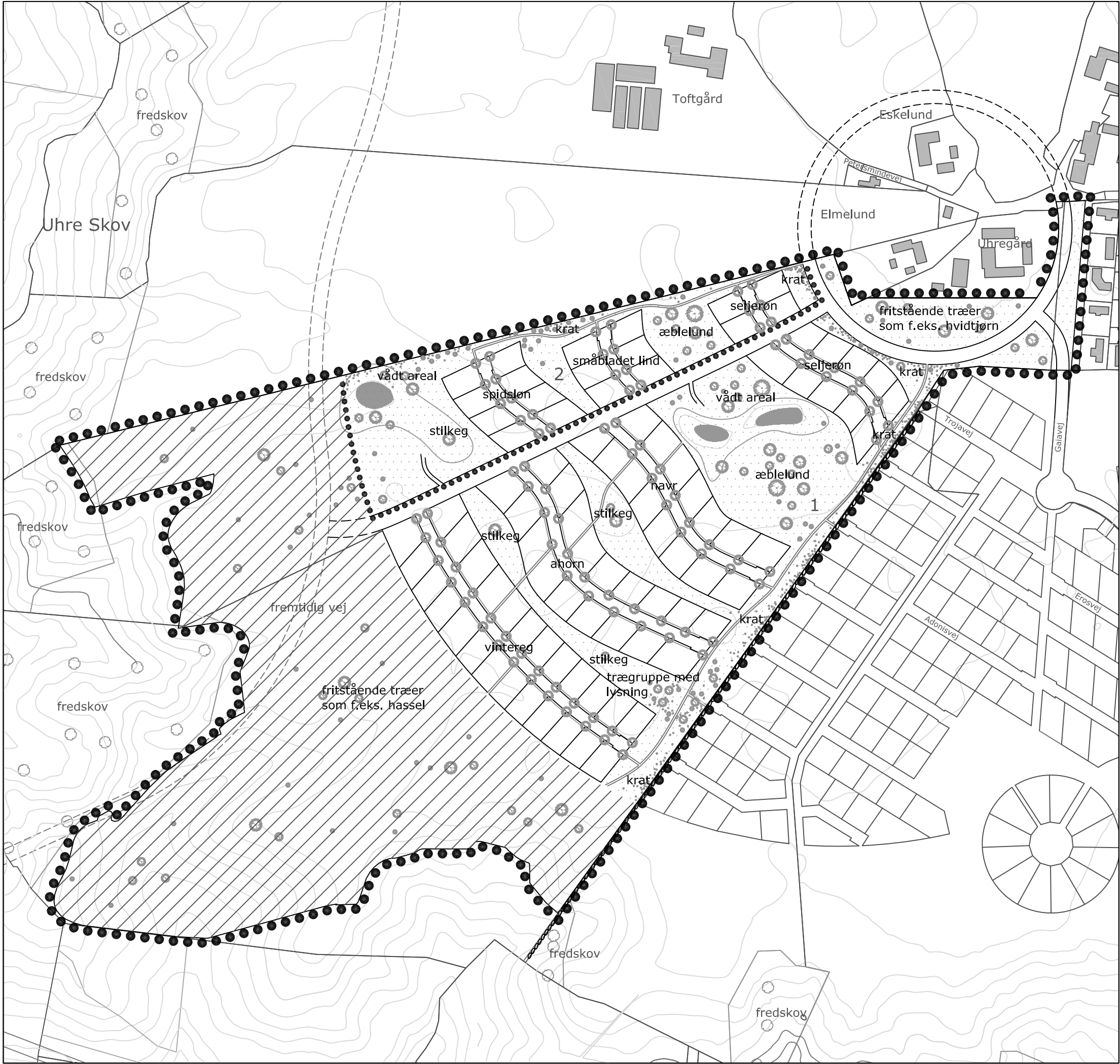
-  Lokalplanens område
-  Delområde 1 og 2
-  Matrikelskel (kan ikke bruges til opmåling)
-  Eksisterende bebyggelse
-  Nye stisystemer
-  Eksisterende skov
-  Vejtræer



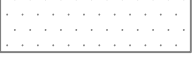
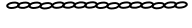
 Vejle Kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen	Bilag A
Lokalplan nr. 1033 For et boligområde ved Gaiavej Illustrationsplan	Mål : 1:4000 Dato : 12.02.09 Rev. : Init. : anbmo Plottfil :

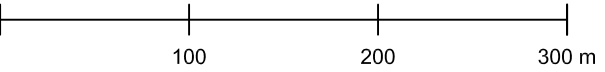
 Veje Kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen	Lokalplan nr. 1033 For et boligområde ved Galavej 3D visualisering	Dato : 11.02.09 Rev. : Init. : anbmto
	Bilag B	





SIGNATUR:

-  Lokalplanens område
-  Delområde 1 og 2
-  Skel efter Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
-  Eksisterende bebyggelse
-  Areal på parceller, som friholdes for bebyggelse (fælles beplantning)
-  Landzoneareal
-  Fælles friarealer
-  Nye stisystemer
-  Fredskov
-  Ny beplantning
-  Beskyttet dige langs områdets sydøstlige grænse



Allétræer på boligveje (som vist på planen på bilag C)

Seljerøn (*Sorbus intermedia*), småbladet lind (*Tilia cordata*) og navr (*Acer campestre*)



Spidsløn (*Acer platanoides*), ahorn (*Acer pseudoplatanus*) og vintereg (*Quercus petraea*)



Beplantning på fælles friarealer (som vist på planen på bilag C)

Fritstående træer og buske

De fælles friarealer ned mod skoven skal udlægges i græs, som skal afgræsses eller slås 2 gange årligt. Ønskes der beplantning foreslås *hassel* som en spredt beplantning, så udsigten bevares. Samtidig kan den tiltrække dyr fra skoven. Alternativt kan man se, hvilke træer og buske, der naturligt vil komme med tiden og bevare de bedst egnede.

I områderne mellem nogle af boligklyngerne kan plantes *stilkeg*.

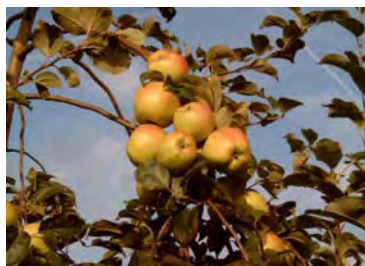
De nævnte arter er afbilledet andre steder på listen.

Beplantning på fælles friarealer (som vist på planen på bilag C)

Æblelund

Her er vist nogle gode haveprægede æblesorter, som kan bestøve hinanden og med frugter, der er velegnede til spising.

Filippa, Guldborg og James Grieve



Ingrid Marie og Ildrød Pigeon



Trægruppe med lysning

En gruppe af træer omkring stisystemet, som giver et mere lukket rum på de store fællesarealer.

Stilkeg (*Quercus robur*), dunbirk (*Betula pubescens*), vortebirk (*Betula pendula*)



Beplantning på fælles friarealer (som vist på planen på bilag C)

Kratbeplantning

En beplantning, som skaber privathed mod eksisterende og kommende nabobebyggelse til lokalplanområdet.

Hassel (*Corylus Avellana*), benved (*Euonymus europaeus*) og skovæble (*Malus sylvestris*)



Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *canina*), alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*) og alm. røn (*Sorbus aucuparia*) samt rødæl og vintereg -billeder fremgår andre steder på listen



Våde arealer nær regnvandsbassiner

Ved et vådt areal er det naturligt at vælge træarter, som trives med rødderne i vand. De foreslåede træer giver en meget artsrig lille plet med mulighed for lærkespore, gul anemone, ribs, solbær og hassel.

Rødæl (*Alnus glutinosa*) og ask (*Fraxinus excelsior*)



Ændring af lokalplanens kortbilag 3

Lokalplanens kortbilag 3 er den 25.3.2010 blevet revideret på baggrund af lokalplanens § 4.1. Det reviderede kort findes bag det oprindelige kortbilag 3 inde i lokalplanen.



vejle
KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen

Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01

E-post: tekniskforvaltning@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14

Til grundejere indenfor
lokalplan 1033

Generelle dispensationer fra lokalplan 1033 - Planetbyen II – tillæg til lokalplan 1033

Vejle Kommune har modtaget flere forespørgsler vedrørende etablering op til 6 meter brede indkørsler indenfor området, som er omfattet af lokalplan 1033. Ligeledes er der tidligere givet dispensationer fra lokalplan 1033 til at opføre boliger med valmede og halvvalmede gavle.

Lokalplan 1033

For området gælder lokalplan nr. 1033, som fastlægger at:

§ 9.6 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 30 grader. Tage må ikke have valm eller halv-valmede gavle.

§ 10.6 Der må desuden etableres et færdselsareal (red. indkørsel) med belægning i beton, tegl eller granit, der må være op til 4 m bredt..



Eksempler på valmede tage

Ifølge planlovens § 19, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vejle Kommunen har vurderet, at der kræves en dispensation fra lokalplan 1033 at opføre huse med valmede gavle. Ligeledes kræver det dispensation fra lokalplan 1033 at etablere op til 6 meter brede indkørsler.

Afgørelse

Der gives dispensation fra lokalplan nr. 1033, § 9.6 til at opføre bebyggelse med valmede eller halvvalmede tage, jævnfør Planlovens § 19.

23-06-2014

Side 1 af 3

J. nr.: 01.02.05-P08-5-14

Kontaktperson:

Pia Kjær Madsen

Lokaltlf.: 7681 2258

Mobil:

E-post:PIAKM@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Der gives ligeledes dispensation fra lokalplan nr. 1033, § 10.6, til etablering af op til 6 meter brede indkørsler.

Begrundelse

Vejle Kommune har indenfor lokalplan 1033 givet flere dispensationer til at opføre huse med valmede eller halvvalmede gavle. For at lette sagsbehandlingen er det vurderet, at en generel dispensation til opførelse af huse med valm, ikke ændrer det arkitektoniske udtryk i området, da der på nuværende tidspunkt allerede er opført flere huse med valm.

Der er ligeledes søgt flere dispensationer til etablering af indkørsler, som er bredere end de 4 meter som lokalplanen foreskriver. Mange boliger opføres i dag med dobbelt carport eller garage. Derfor kan en indkørsel på kun 4 meter synes smal, og det kan ligeledes være svært at manøvrere inde på grunden. Det er vurderet at det trafiksikkerhedsmæssigt og arkitektonisk ikke ændre forholdene i lokalplanområdet, ved at give en generel dispensation til op til 6 meter brede indkørsler. Dispensationen ændrer ikke befæstelsesgraden på grundene.

Generelle dispensationer - frikommuneforsøg

Dispensationerne meddeles som en generel dispensation fra lokalplan 1033, som er en mulighed Vejle Kommune har i forbindelse med frikommuneforsøgene. Forsøget er omfattet af frikommunelovens § 17.

Dispensationen gælder for alle ejendomme indenfor lokalplan 1033. Se kortbilag.

Det vil sige at der fremover ikke skal søges om dispensation til valmede og halvvalmede tage, samt op til 6 meter brede indkørsler.

Der er tale om et tidsbegrænset frikommuneforsøg, dette betyder at dispensationen skal være udnyttet inden 3 år efter udløbet af frikommuneforsøget, det vil sige inden udgangen af 2018.

Denne generelle dispensation er offentliggjort på Vejle Kommunes hjemmesiden, samt på den offentlige planportal, PlansystemDK.

Naboorientering

Der er foretaget forudgående orientering jf. planlovens § 20 af ejere, brugere inden for det område som er omfattet af lokalplan 1033. Orienteringen er foretaget fra den 28. maj og til den 20. juni 2014.

Der er indkommet 2 bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

En grundejer bifalder dispensationerne.

En grundejer ønsker ikke en generel dispensation til op til 6 meter brede indkørsler. Den pågældende grundejer mener at 4 meter er en god ide, da det fremmer den æstetiske ide med større grønne arealer og små træer langs vejene i Planethyen. Desuden mener grundejeren, at der er en klima og miljømæssig gevinst ved, at der brolægges et mindre areal.

Befæstelsesgraden ændres ikke ved dispensation til en bredere indkørsel. Det vil sige, at der i området som helhed ikke sker en forøgelse af belægningen. Ligeledes forhindrer de bredere indkørsler ikke at der plantes træer.

De indkomne bemærkninger har således ikke givet anledning til ændringer af dispensationen.

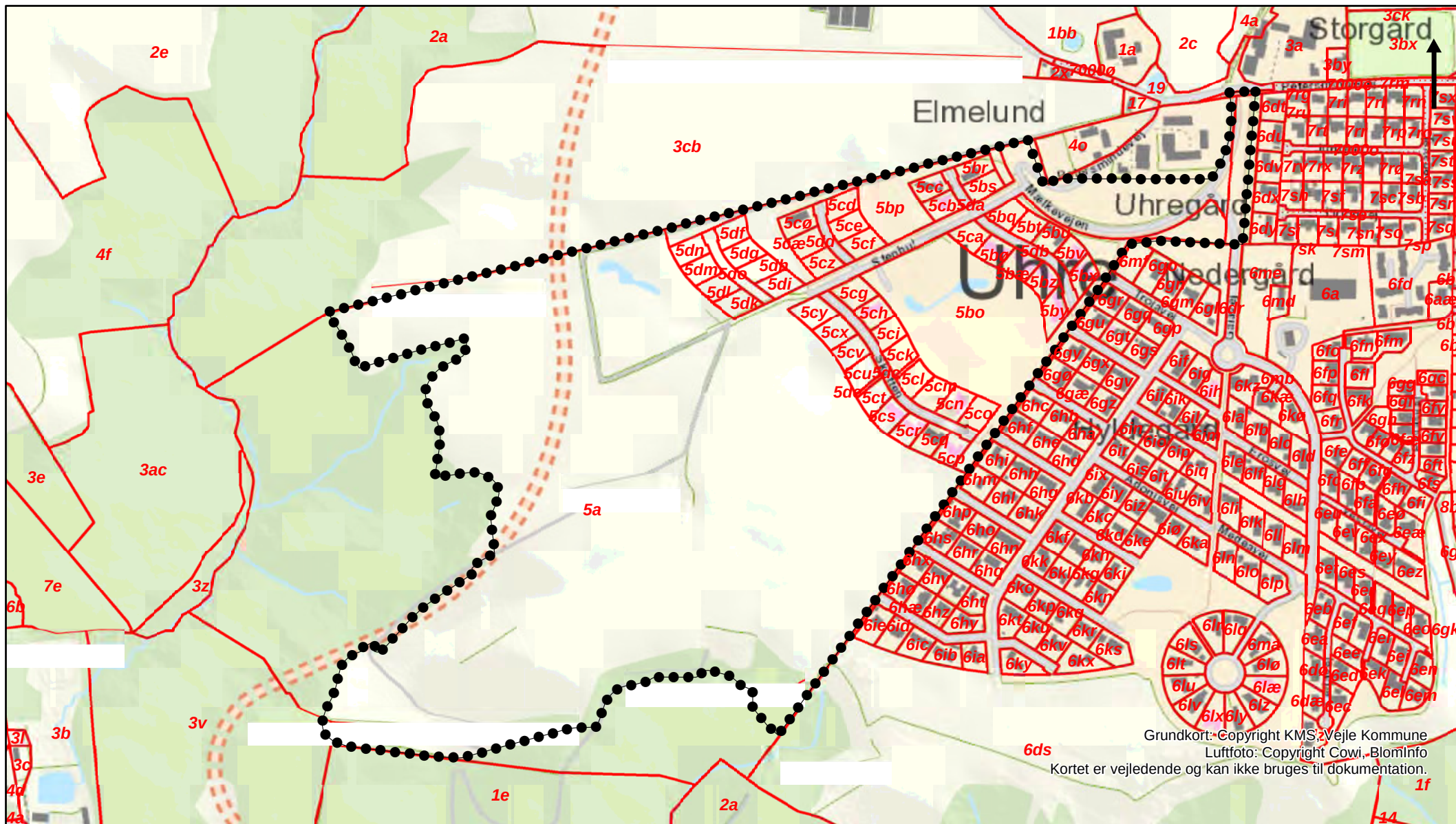
Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen sendes til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle inden for 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med kommunens bemærkninger. Klagegebyr se www.nmkn.dk. Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Venlig hilsen

Pia Kjær Madsen

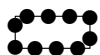
Fra den 1. november i år bliver Digital Post obligatorisk for alle borgere. Vejle Kommune er i gang med at indføre Digital Post, og vi sender så vidt muligt breve digitalt. Det betyder, at brevtyper, du tidligere har modtaget fra os som fysisk post, nu kan lande i din digitale postkasse. Du kan oprette postkassen allerede i dag – se, hvordan du gør på www.vejle.dk/post. Når du er tilmeldt Digital Post, så husk at tjekke din digitale postkasse, ligesom du også tømmer din fysiske postkasse.



Grundkort: Copyright KMS, Vejle Kommune
 Luftfoto: Copyright Cowi, Blomlino
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

0 100 200 Meter

Signatur



Lokalplan 1033



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan

Oversigtskort, Planetbyen, Vejle

Frikommuneforsøg
 Generelle dispensationer

Mål: 1:6.000
 Dato: 23.06.2014
 Rev: 001
 Init.: piakm

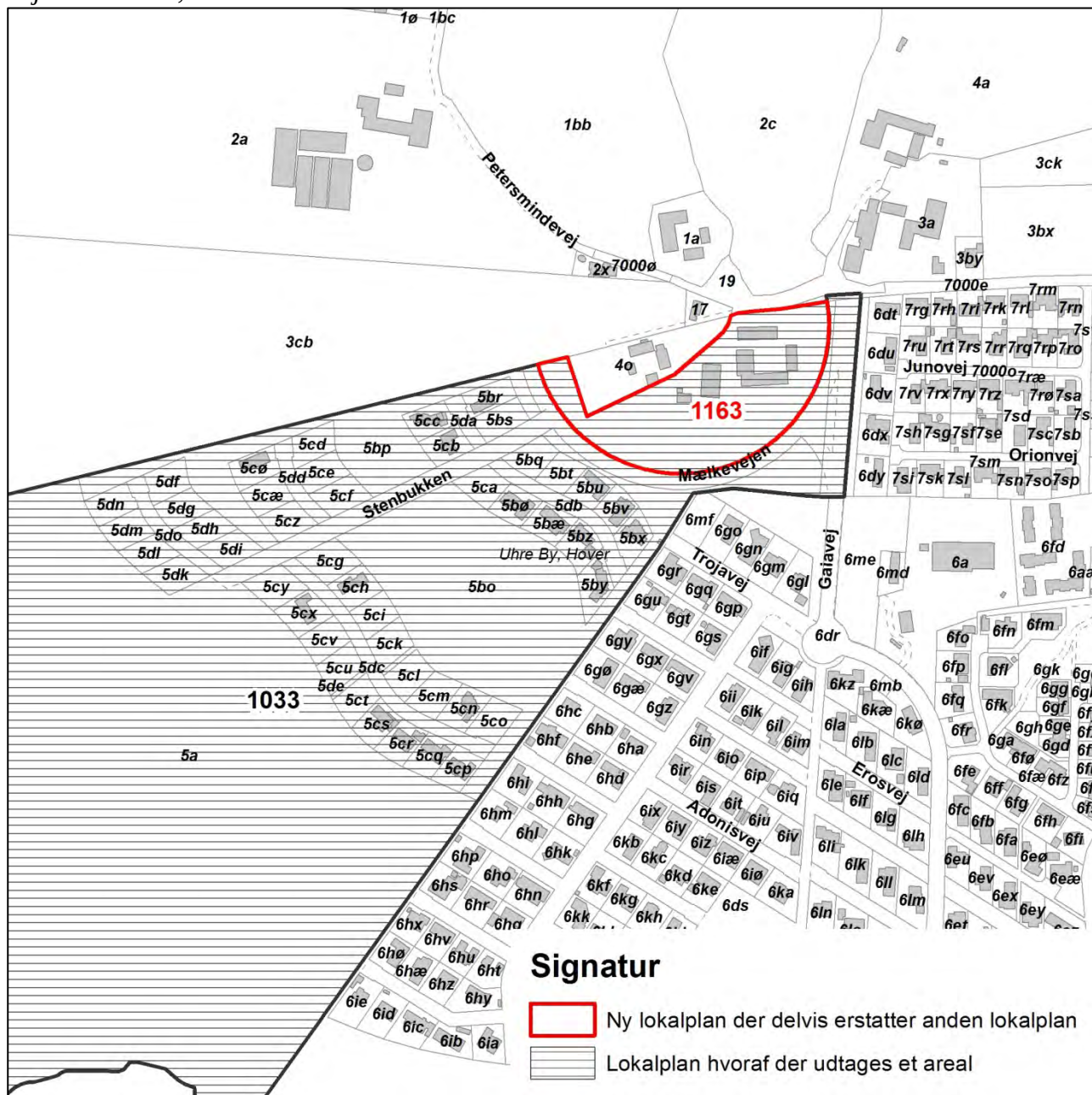
Delvis ophævelse af vedtagen lokalplan

Da lokalplan nr. 1163 den 25.2.2015 (PlanId 2967416), blev vedtaget af Vejle Byråd, medførte det, at der skal udtages del af lokalplan 1033.

Udtaget areal

Den skraverede del, der er omfattet af lokalplan nr. 1163, hvis afgrænsning er vist med rødt.

Vejle Kommune, Plan 17.3.2015



Delvis ophævelse af vedtagen lokalplan

Da lokalplan nr. 1204 den 24.02.2016 (PlanId 3018350), blev vedtaget af Vejle Byråd, medførte det, at der skal udtages del af lokalplan 1033.

Udtaget areal

Den skraverede del, der er omfattet af lokalplan nr. 1204, hvis afgrænsning er vist med rødt.

Vejle Kommune, Plan den 25.02.2016

