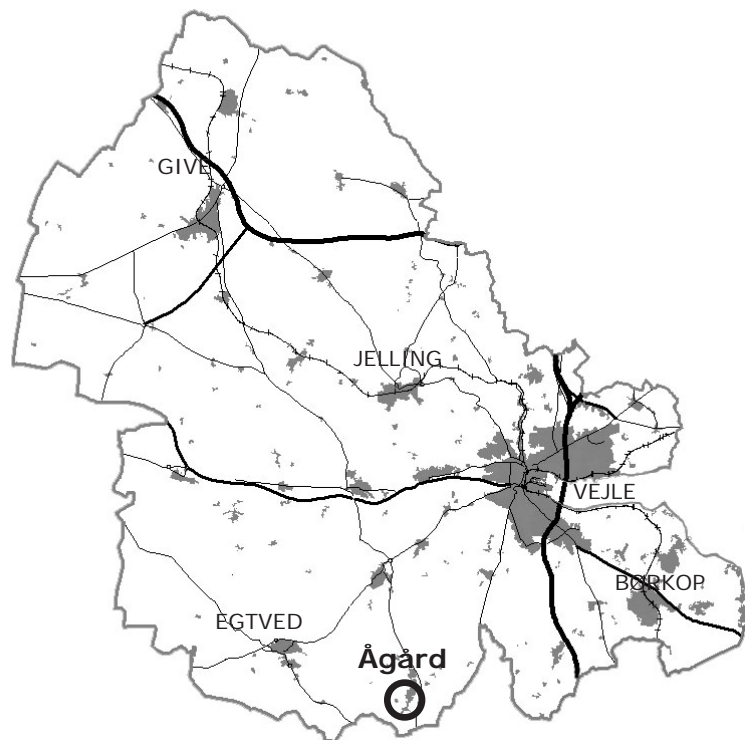


LOKALPLAN NR. 1330

Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

15.09.2021
29.09.2021

side

5	REDEGØRELSE
5	Baggrund og formål
5	Eksisterende forhold
5	Lokalplanens indhold
5	Anvendelse
6	Udstykning og bebyggelse
7	Vej-, sti- og parkeringsforhold
7	Ubebyggede arealer
8	Forhold til anden planlægning og lovgivning
8	Natura 2000-områder og bilag IV-arter
8	Museumsloven
9	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
9	Kommuneplan 2017-2029
12	Servitutter
13	Arkitekturpolitik
13	Bæredygtighed og klima
14	Tilgængelighed
14	Forsyning
15	Miljøforhold
16	Miljøscreening af lokalplanforslaget
18	BESTEMMELSER
18	§ 1 Formål
18	§ 2 Område og zonestatus
18	§ 3 Anvendelse
19	§ 4 Udstykning
19	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
20	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
21	§ 7 Bebyggelsens udseende
22	§ 8 Ubebyggede arealer
23	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
24	§ 10 Grundejerforening
24	§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Planteliste

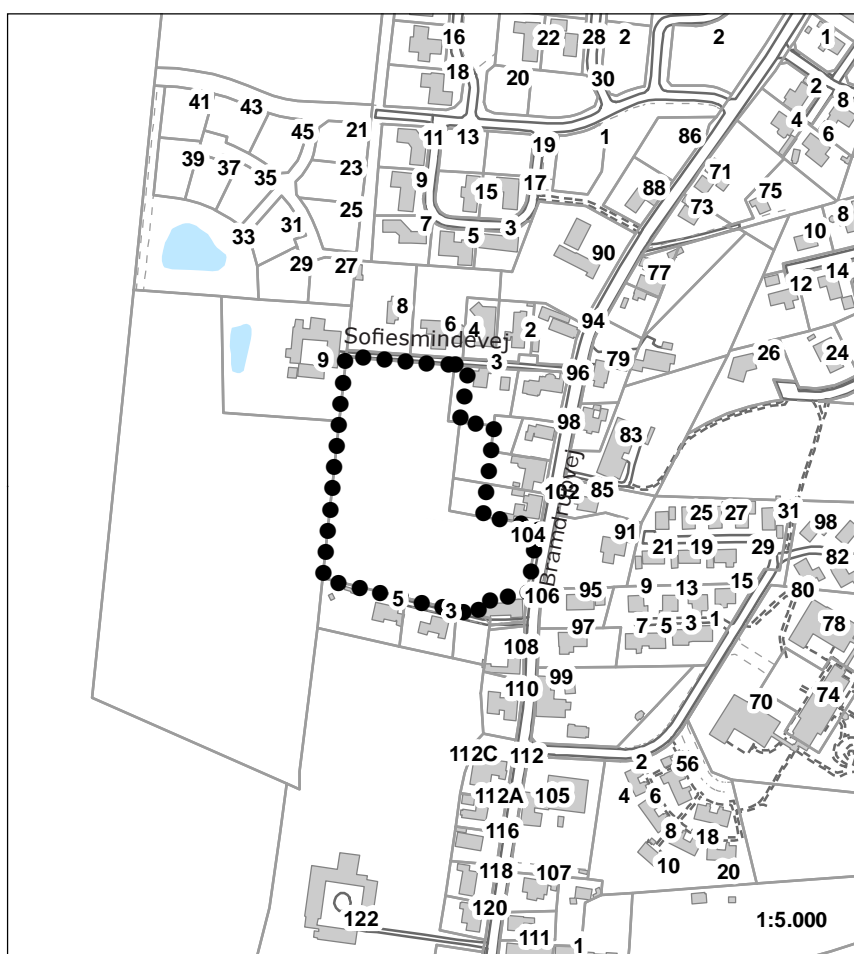
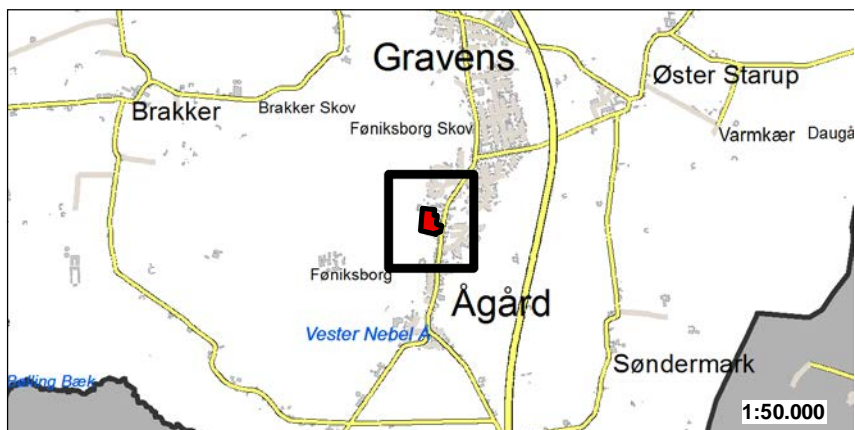
KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3a. Fremtidige forhold - Tæt lav boliger
- 3b. Fremtidige forhold - Åben lav boliger

Kortbilag 3a og 3b er udarbejdet på baggrund af materiale fra Hellum Architects og Lifa A/S.

LOKALPLAN NR. 1330

Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Forord

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Planproces

19.05.2021 Vedtagelse af forslag i byrådet

25.05.2021 - 22.06.2021 Offentlig høring

15.09.2021 Endelig vedtagelse i byrådet

29.09.2021 Offentliggørelse

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanens område er beliggende i den sydlige del af Ågård, vest for Bramdrupvej og syd for Sofiesmindevej. Området omfatter cirka 1,7 hektar og består dels af en ejendom, der tidligere har rummet Ågård Mølle, og dels af havearealer på 3 eksisterende åben lav boligejendomme.

Møllen er i dag nedrevet, og lodsejer ønsker at udvikle et attraktivt boligområde med cirka 24 tæt lav boliger i form af dobbelthuse, alternativt med cirka 12 åben lav boliger på ejendommen.

Havearealerne på de 3 eksisterende åben lav boligejendomme overføres fra landzone til byzone. Anvendelsen af havearealerne er uændret.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse, at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi, samt at overføre en del af området fra landzone til byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område ligger vest for Bramdrupvej og syd for Sofiemnsindevej i den sydlige del af Ågård. Vest for området ligger en landbrugsejendom og åben mark. Syd for området ligger Aagaard Forsamlingshus, mens der mod syd, øst og nord er eksisterende åben lav boligområder.

Den tidligere mølleejendom udgør delområde 1A, 1B, 1C og 1D, mens havearealer på 3 eksisterende åben lav boligejendomme udgør delområde 2.

Den tidligere møllebebyggelse er nedrevet cirka i 2015. Der er eksisterende beplantning i form af et læhegn i lokalplanens afgrænsning mod vest og sporadisk beplantning i den sydlige afgrænsning også. I den sydøstlige del står der ud mod Bramdrupvej en stor blodbøg samt en gammel port. Ud over dette fremstår den tidligere mølleejendom som udyrket areal.

På den tidligere mølleejendom (delområde 1A, 1B, 1C og 1D) skråner terrænet svagt med cirka 3 meter fra nordøst mod sydvest, samt med cirka 3 - 3,5 meter fra områdets midte mod øst, hvor der er en lidt stejlere skråning mod Bramdrupvej.

Arealet mod vest er i landzone, mens arealet i et bælte langs Bramdrupvej mod øst er i byzone.

Områdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området opdeles i delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 2, som vist på kortbilag 1. Delområde 1A, 1B og 1C skal anvendes til lav boligbebyggelse i form af enten tæt lav eller åben lav boliger, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

Ved tæt lav bebyggelse i delområde 1A, 1B og/eller 1C må der etableres ét fælleshus i det fælles opholdsareal, i princippet som vist på kortbilag 3a.

Fælleshuset er til brug for beboerne i de 3 nævnte delområder. I fælleshuset må der ikke være aktiviteter, der har karakter af festudlejning til tredjepart.

Delområde 1D skal anvendes til beplantningsbælte og må ikke anvendes til opholdsareal.

Delområde 2 må kun anvendes til eksisterende åben lav boligformål.

Udstykning og bebyggelse

I delområderne 1A, 1B og 1C skal udstykning af grunde ske ifølge principperne på kortbilag 3a og 3b. I hvert enkelt delområde må udstykning kun ske til enten tæt lav eller åben lav boligbebyggelse.

Ved tæt lav boligbebyggelse i alle 3 delområder 1A, 1B og 1C vil det samlede område få karakter af tæt boligbebyggelse med dobbelthuse i 3 klynger, samt et fælleshus.

Der ønskes mulighed for grundstørrelser ned til 300 m² for at gøre boligklyngerne tætte, men med mere rum til fælles opholdsareal omkring klyngerne. Tæt lav boligbebyggelsen kan for eksempel udføres med blinde skel med et privat terrasseareal, hvilket yderligere kan bidrage til mere rum mellem klyngerne.

Ved tæt lav boligbebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 400 m², hvor der dog kan tillægges højst 100 m² af grunden til de fælles opholdsarealer. Hvis en del af tæt lav grunden på denne måde er tillagt til de fælles opholdsarealer, kan denne del medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for tæt lav grunden.

Ved åben lav boligbebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på 700 til 1.000 m².

Ved tæt lav bebyggelse må der etableres ét fælleshus på højst på 150 m² bebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 3a.

For at sikre, at ny boligbebyggelse får en grøn karakter af haveby, og at der er plads til parkering på egen grund, må boligbebyggelse ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter.

For også at sikre mulighed for levende hegn og vedligehold deraf ved åben lav boligbebyggelse, må fritliggende garager, carporte, udhuse og lignende ikke placeres nærmere end 5,0 meter til det vejskel, hvorfra der er indkørsel, og 1,0 meter til skel mod nabo, fælles opholdsarealer og sti.

For at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi, stilles der dels krav til facade- og tagmaterialer, dels skal garager, carporte, skure og lignende småbygninger formmæssigt, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen på ejendommen, og dels skal bebyggelsen ved tæt lav boligbebyggelse i hvert enkelt delområde have et samlet præg, og dermed fremstå som en helhed arkitektonisk, formmæssigt, materiale- og farvemæssigt.

For at sikre at den enkelte bolig og tilhørende sekundære bygninger så vidt muligt kan opføres i et fælles formsprog, så en harmonisk helhed opnås på

ejendommen, er der givet mulighed for, at sekundære bygninger i form af garager, carporte, udhuse og lignende kan afvige fra Bygningsreglementet bestemmelse om bygningshøjde i skel. Disse bygninger skal overholde en højde på højst 2,5 meter i skel jævnt stigende til en højde på højst 3,5 meter i en afstand af 2,5 meter fra skel.

Udnyttelse af delområde 1A, 1B og 1C må kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Der er udarbejdet en støjrapport, som viser, at de vejledende støjgrænser for lav boligbebyggelse mht. trafikstøj overskrides på et mindre areal langs Bramdrupvej. I stedet for at stille krav om etablering af støjafskærmning i form af støjvold eller - mur, som ville skabe en barriere mod Bramdrupvej, stilles krav om etablering af et beplantningsbælte på arealet, der udlægges som delområde 1D.

Arealet må således ikke anvendes til opholdsareal.

På tværs af beplantningsbæltet i delområde 1D forløber foruden vejadgang også en sti, der forbinder Bramdrupvej med de fælles opholdsarealer udlagt vest for beplantningsbæltet, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

Delområde 2 består af havearealer på 3 eksisterende åben-lav boligejendomme, hvor havearealerne hidtil har været beliggende i landzone. Disse arealer er taget med i lokalplanen for at kunne overføres til byzone.

I delområde 2 skal de eksisterende åben-lav boligejendomme (parcelhuse) på matr.nr. 7l, 7m og 7t Ågård By, Ø. Starup således forblive åben-lav bolig-ejendomme og må ikke udstykkes yderligere.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til delområde 1A, 1B og 1C skal ske fra Bramdrupvej, som er offentlig vej med god kapacitet. Den mindre forøgelse af boligantallet vurderes ikke at påvirke trafikbelastningen.

Vejadgangen skal placeres 3 meter fra lokalplanens områdeafgrænsning mod nord. Oversigtsforhold skal sikres ved vejadgang til Bramdrupvej.

Der udlægges et tredelt vejforløb, som slynger sig gennem delområde 1A, 1B og 1C. Det er hensigten, at vejens forløb og belægning skal have en fart-dæmpende effekt på kørsel i området.

Der udlægges en sti på tværs af beplantningsbæltet i delområde 1D, som forbinder Bramdrupvej med de fælles opholdsarealer i delområde 1A.

Der er kun mulighed for at etablere en sti, som forbinder vejforløbet i delområde 1C med Sofiesmindevej mod nord, hvis der indgås en privatretslig aftale med ejer af Sofiesmindevej.

Ubebyggede arealer

I delområde 1A, 1B og 1C skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til 10% af grundarealet for tæt lav boliger, og 5% af grundarealet for åben lav boliger.

Fælles opholdsarealer må kun udlægges på arealer, hvor de vejledende støjgrænser for lav boligbebyggelse er overholdt. Udlæg af et beplantningsbælte i delområde 1D langs Bramdrupvej på det areal, hvor de vejledende støjgrænser overskrides, sikrer dette.

Ved etablering af beplantningsbæltet langs Bramdrupvej skal oversigtsforhold sikres ved vejadgang til Bramdrupvej. Beplantningen skal bestå af minimum 10 forskellige arter af de nævnte planter på Bilag A, og beplantningsbæltet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold. Beplantningsbæltet ønskes beplantes med planter, der bidrager til forøget biodiversitet.

Mod Bramdrupvej står der i dag en stor blodbøg samt en mindre, gammel port. Blodbøgen og porten bevares, hvor bevaring af blodbøgen som solitært træ skal ske ved sædvanlig drift og vedligehold.

Fra Bramdrupvej er der stiforbindelse på tværs af beplantningsbæltet til de fælles opholdsarealer i delområde 1A.

I lokalplanområdets afgrænsning mod vest er der et eksisterende læhegn. Læhegnet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold og udlægges som beplantningsbælte. Det eksisterende læhegn giver kvalitet til området, samtidig med, at læhegnet markerer grænsen mellem by og land.

Hegn må kun etableres som levende hegn.

Hegn i skel mellem to sammenbyggede tæt lav boliger må dog etableres som fast hegn.

Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skel.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Planområdet ligger i opland til vandområder uden for Natura 2000-områder. Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planen.

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

VejleMuseerne har foretaget en arkivalsk kontrol mht. lokalplanens område. Der er ikke tidligere registreret nogen fortidsminder inden for området, dog er der registreret en del detektorfund fra marken umiddelbart mod vest, matr. 10m Ågård By, Ø. Starup. Disse detektorfund kan dateres til middelalderen.

Ud fra Høje Målebordsblad vurderes, at områdets topografi har været ypperligt egnet til en bebyggelse i forhistorisk/historisk tid – med sin placering højt i terrænet og med et næs ud mod et vådområde mod syd.

Der vurderes således at være risiko for at støde på fortidsminder i området. VejleMuseerne anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse af arealet forud for byggemodning.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Lokalplanens område omfatter i delområde 1A, 1B, 1C og 1D matr.nr. 7f Ågård By, Ø. Strarup., samt i delområde 2 del af matr.nr. 7l, 7m og 7t Ågård By, Ø. Strarup. Matriklernes arealer er delvis i byzone og delvis i landzone.

Areal i landzone består i delområde 1A, 1B, 1C og 1D af ubebygget areal på den tidligere mølleejendom, samt i delområde 2 af havearealer på 3 eksisterende åben lav boligejendomme. Der er ikke landbrugspligt på de 4 matrikler, og der overgår dermed ikke landbrugsjord til bymæssige formål ved overførsel af areal i landzone til byzone.

Der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås. Det er derfor undersøgt, om der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold over 75 dyreenheder.

Der ligger en større svineproduktion cirka 600 meter vest for området. Det vurderes, at lugtgenegrænsen er overholdt mht. lokalplanområdet.

Eksisterende lovlige husdyrproduktioner må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for lugt overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det således, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige husdyrproduktion, da lokalplanområdet ikke belastes af lugt over lugtgenegrænserne.

Lokalplanen dækker et område på cirka 1,7 hektar. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassin, støjdæmpende foranstaltninger, servitutter for ledninger og lignende. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af jord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2017-2029

Hovedstruktur

Trekantområdet udgør et stort potentiale som samlet bosætningsområde, fordi der er mange arbejdspladser - både i området og i de større omkringliggende byer, som man kan nå inden for en times kørsel. Gode bosætningsmuligheder kan endvidere medvirke til at tiltrække og fastholde arbejdskraften i Trekantområdet og dermed styrke erhvervsudviklingen yderligere. En øget pendling mellem hjem og arbejde gør, at boligerne skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til den kollektive trafik og de overordnede veje.

Befolkningsudviklingen i Trekantområdet som helhed afspejler udviklingen på landsplan med en forventet moderat befolkningstilvækst, præget af en mindre nedgang i børn og unge, færre voksne i den erhvervsaktive alder

og flere ældre. I Vejle kommune tegner billedet sig anderledes, idet befolkningstilvæksten er højere end landsgennemsnittet.

Den for nogle kommuner beskedne befolkningstilvækst rummer imidlertid vigtige forskydninger med betydning for boligmarkedet;

Der bliver flere aleneboende, hvilket vil medføre en større efterspørgsel efter boliger. Ligeledes betyder stigningen i antallet af ældre borgere, at der vil være behov for et større antal boliger til denne befolkningsgruppe.

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturen.

Mål for boligområder

Boligområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtigt bymiljø. Nye boligområder skal derfor planlægges, så unødigt arealforbrug undgås.

Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv. Der skal være nærhed til privat og offentlig service og rekreative udfoldelsesmuligheder, som dækker borgernes daglige behov. De grønne områder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion, og samtidig skal de på en æstetisk tilfredsstillende måde bidrage til at tilbageholde store regnmængder.

Boligområder skal planlægges med kollektiv trafikbetjening og cykeltrafik for øje, så biltrafik begrænses. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem og veje skal planlægges, så det er muligt at busbetjene områderne uden unødige omveje.

Boligområder skal planlægges, så der opnås et smukt bybillede, en spændende arkitektur, en god helhed med landskabet og varierede grønne områder med stort naturindhold. Regnvand skal tænkes ind som en resource, der skaber øget variation og oplevelsesværdi.

Lokalplanen er i overensstemmelse med målene for boligområder.

Grønt Danmarkskort

I lokalplanområdet er der ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Værdifuldt kulturmiljø

Den sydlige del af lokalplanens område udgør en lille del af den nordlige del af udpegningen af værdifuld kulturmiljø nr. 224 Ågård.

Udpegning omfatter bymæssig bebyggelse og skolemiljø udviklet i 1800 og 1900-tallet. Den sydlige del indeholder ungdomsskole (tidligere friskole og højskole), valgmeningshedskirke og præstebolig. Den nordlige vejbebyggelse er præget af andelstidens funktioner (brugs, kro, mejeri, mølle, forsamlingshus m.v.).

Ågård Mølle blev opført i 1909 som damp- og vejrmølle med privat elværk. Den murede møllekrop og de anselige driftsbygninger i røde sten forfaldt gennem mange år og blev dernæst nedrevet cirka 2015.

Den åndelige og folkelige forening, Fosterbroderskabet, stiftedes i 1867. De startede med at holde deres møder i Ågård Møllegårds sal. I 1884 byggede

foreningen i møllegårdens have mod Bramdrupvej Ågårds Forsamlingshus som et øvelseshus, og A/S Fremtiden dannedes til at tage sig af huset. Forsamlingshuset blev udvidet i 1921 med forbygning og er siden moderniseret i flere omgange. Forsamlingshuset udgør i dag en selvstændig ejendom.

Kulturmiljøet er sårbart overfor ændringer af arkitektur, bystruktur, veje og omgivelser.

På den tidligere mølleejendom var både erhvervs- og boligbebyggelse placeret vest for den store, gamle blodbøg, der stadig står cirka 5-10 meter fra Bramdrupvej. Et grønt areal omkring blodbøgen og den gamle port ved Bramdrupvej bevares, og ny boligbebyggelse opføres i god afstand til blodbøg og port ved Bramdrupvej.

Planområdet er delvist indenfor et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Ågård grundet den tidligere møllebebyggelse. Møllen er dog nedrevet cirka i 2015, og det værdifulde kulturmiljø i Ågård vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

Rammer

Lokalplanens område omfatter areal i rammeområde 12.C.2 Centerområde ved Bramdrupvej i Ågård. Ramme 12.C.2 fastlægger områdets anvendelse til centerformål. Området er forbeholdt detailhandel, boliger og liberalt erhverv, som naturligt hører til i området.

Bebyggelsen skal udformes overvejende som randbebyggelse i gadelinje. Bebyggelsesprocenten for centerbebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte parcel. Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse må maksimalt være 45 for den enkelte parcel. Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og 8,5 meters højde.

Området er i byzone og landzone. Fremtidig zone er byzone.

Ifølge de generelle rammer må bebyggelsesprocenten ved åben lav boligbebyggelse maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. Bebyggelsesprocent beregnes ud fra den enkelte ejendom.

Mindstegrundstørrelsen er 700 m² for åben-lav boligparceller og 400 m² for tæt-lav boligparceller.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser med undtagelse af, at bebyggelse ikke udformes overvejende som randbebyggelse i gadelinje. Lokalplanen er også i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer med undtagelse af, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller ikke er 400 m².

Lokalplanen lægger op til bebyggelse, der ikke er randbebyggelse i gadelinje mod Bramdrupvej, fordi det vurderes, at udlæg af et grønt areal mod Bramdrupvej giver både lokalplanområdet og byens hovedgade ekstra kvalitet. I det grønne areal bevares den store blodbøg og den gamle port samtidig med, at et beplantningsbælte, der sikrer afstand til trafikstøj ved Bramdrupvej, etableres.

Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg.

Grundstørrelser mellem 300-400 m² kræver ligeledes et kommuneplantillæg. Det vurderes, at de ændrede grundstørrelser giver lokalplanområdet ekstra kvalitet ved at muliggøre større samlede fælles opholdsarealer og ekstra luft rundt omkring den tætte klyngebebyggelse.

Tillæg nr. 72

Der skal således udarbejdes et kommuneplantillæg, som giver mulighed for, at bebyggelse ikke er randbebyggelse i gadelinje mod Bramdrupvej, samt grundstørrelser ned til 300 m², hvor de resterende 100 m² til overholdelse af mindstegrundstørrelsen på 400 m² tillægges de fælles opholdsarealer.

Servitutter

21.09.1899-933808-52: Servitut om færdselsret m.v. på matr.nr. 7t Ågård By, Ø. Starup. Servituten forefindes ikke på tinglysning.dk.

Det må antages, at servituten er forældet og formentlig kan aflyses.

06.07.1953-933790-52: Servitut om forsyning-/afløbsledninger m.v., der omhandler rørlægning af grøft langs skellet mellem matr.nr. 10a, 10m og 7f Ågård By, Ø. Starup.

21.11.1969-11615-52 og 21.11-1969-933791-52: Servitut om byggelinier m.v. på matr.nr. 7f, 7l og 7m Ågård By, Ø. Starup på 12,5 meter fra vejmidte af Bramdrupvej plus eventuelt højde- og passagetillæg: 1,5 meter x højdeforskellen + 1 meter.

Lokalplanen overholder byggelinjen.

Byggelinjen er vist inden for lokalplanens område på kortbilag 3a og 3b.

16.03.1977-7435-52: Servitut om forbud mod at drive mølleri eller handel med korn, foderstof og gødning. Forbud mod at anvende betegnelsen Aagaard Mølle. Servituten kan formentlig aflyses, da forbuddet ikke vil være relevant ift. den fremtidige anvendelse af området.

06.03.1987-933803-52 og 06.03.1987-933792-52: Servitut om varmforsyning/kollektiv varmforsyning m.v. på matr.nr. 7f, 7l, 7m og 7t Ågård By, Ø. Starup. Tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg, Evida (tidligere Naturgas Syd).

Evida har meddelt, at der ikke er tilslutningspligt, og servituten kan dermed aflyses.

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.

Ifølge Vejle Kommunes oplysninger er der en drænledning i det nordøstlige hjørne af matr.nr. 7f Ågård By, Ø. Starup. Ledningen er ikke tinglyst.

Det er således ejers ansvar at undersøge, om drænledningen stadig er der, og hvor den i givet fald ligger.

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 er i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken, da planen giver mulighed for lav boligbebyggelse, som indpasses harmonisk i den omkringliggende lave boligbebyggelse, og da områdets fælles opholdsarealer og stiforbindelse til den eksisterende by mod Bramdrupvej skaber gode rekreative og visuelt sammenhængende forløb.

I de fælles opholdsarealer bevares dels det eksisterende læhegn i skel mod det åbne land mod vest, og dels en stor, gammel blodbøg mod Bramdrupvej mod øst, hvormed den eksisterende beplantning fastholder de stedbundne kvaliteter. De fælles opholdsarealer giver desuden fine muligheder for socialt samvær.

Bæredygtighed og klima

I Vejle Kommuneplan 2017-2029 står, at byerne skal være bæredygtige, ved at planlægningen skal understøtte og udvikle byers unikke identitet og potentialer gennem aktivt hensyn til kulturmiljø, arkitektur og landskab. Udvikling af byer, boliger og byggeri skal fremmes gennem klimatilpasset, bæredygtig og ressourcebesparende planlægning.

Identitet og sundhed

Planlægningen skal være med til udvikling af mange forskelligartede og levende bymiljøer for at skabe identitet. Byerne skal indrettes, så de fremmer en sund livsstil.

Lokalplanens område har en central placering ved Bramdrupvej, der er Ågårds hovedfærdselsåre og har en grøn identitet.

Delområde 1A, 1B og 1C omfatter lav boligbebyggelse i 3 klynger. Bebyggelsen udlægges ved et tredelt vejforløb, som slynger sig gennem de tre delområder. Det er hensigten, at vejens forløb og belægning skal have en fartdæmpende effekt på kørsel i området. Et fælleshus kan ved opførelse af tæt lav boliger placeres centralt i bebyggelsen i kontakt med fælles opholdsarealer mod vest. Mod øst åbnes op mod Bramdrupvej og den øvrige by med en stiforbindelse og et grønt, beplantet område i delområde 1D.

Delområde 2 omfatter haveareal på 3 eksisterende bebyggede åben-lav boligejendomme, hvor eksisterende anvendelse fastholdes.

Klima og miljø

I nye lokalplaner skal redegøres for hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringerne, ved at der stilles relevante krav om klimatilpasning, og ressourceforbruget skal mindskes.

Det skal sikres, at vandet styres uden om værdier, som for eksempel bebyggelse og lignende, hvis overløb skulle ske fra faskiner, regnvandsbassin m.v.

Det vurderes muligt at sikre dette ved at indtænke vandets strømningsveje på terrænen ved byggemodning.

Retningslinjen for håndtering af tag- og overfladevand i kommuneplanen er, at ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Vandet skal skabe flere rekreative værdier til glæde for borgerne, virksomheder og turister, og så det også tilfører områderne arkitektoniske og rekreative kvaliteter.

Se desuden redegørelsens afsnit **Forsyning**, hvor håndtering af overfladevand uddybes under afsnittet *Spildevand*.

Tilgængelighed

I Vejle Kommuneplan 2017-2029 står, at ved planlægning af nye boligområder skal tilgængelighed for alle borgergrupper tænkes ind i indretningen af byens rum og offentlige pladser, og der skal sikres tilgængelighed for handicappede.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

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

Varme

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.

Ny boligbebyggelse i form af lavenergibebyggelse ønskes etableret med individuel opvarmning.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må andelen af befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer på de enkelte grunde ikke overstige 25 % jævnfør Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Delområde 1A, 1B og 1C omfatter areal til ny tæt lav eller åben lav boligbebyggelse. Delområde 1D omfatter areal til beplantningsbælte på areal, hvor de vejledende støjgrænser overskrides.

Ved en eventuel overbefæstelse skal vandet nedrosles inden for delområde 1A, 1B, 1C og 1D før afledning til forsyningens regnvandssystem.

Der kan om nødvendigt etableres regnvandsbassin til nedrosling i det fælles opholdsareal mod vest.

Det er et ønske fra lodsejer, at delområde 1A, 1B, 1C og 1D udelukkende forsynes for spildevand, og at vand fra de befæstede arealer håndteres privat i delområderne, dog skal der foretages undersøgelse af områdets nedsivningskapacitet, før dette er endeligt afklaret. Der skal udarbejdes en regnvandshåndteringsplan ved privat håndtering af regn- og overfladevand.

Delområde 2 omfatter mindre havearealer på 3 eksisterende bebyggede åben-lav boligejendomme.

Ved en eventuel overbefæstelse, skal vandet neddrøses på den enkelte grund før afledning til forsyningens regnvandssystem.

Miljøforhold

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er delvist klassificeret som lettere forurenede jævnfør jordforureningsloven. Klassificeringen omfatter et bælte i byzone langs Bramdrupvej. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området, hvor der er krav om analyser.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 7f Ågård By, Ø. Starup er delvist kortlagt på Vidensniveau 2 inden for 2 mindre arealer, hvor den gamle mølle lå. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

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

Støj, lugt, støv og luftforurening fra virksomheder

Eksisterende lovlige virksomheder må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige virksomheder, da lokalplanområdet ikke belastes af støj, lugt, støv og luftforurening fra virksomheder.

Støj fra trafik

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Der er udarbejdet en støjregdegørelse for trafikstøj fra Bramdrupvej. Støjregdegørelsen viser, at der kan udlægges tilstrækkelige fælles opholdsarealer uden for et areal beliggende nærmest Bramdrupvej, hvor det vurderes, at de vejledende støjgrænser ikke er overholdt.

På det støjbelastede areal nærmest Bramdrupvej stilles derfor krav om etablering af beplantning, da arealet ikke må anvendes til ophold. Der må dog

etableres vejadgang og en sti på tværs af arealet.
Det støjbelastede areal, vejadgang og sti fremgår i princippet som vist på korbilag 3a og 3b.

Drikkevand

Lokalplanens område ligger inden for områder udpeget af Miljøstyrelsen som "Område med særlige drikkevandsinteresser" og "Nitratfølsomt indvindingsområde".

Indvindingsoplandet til Ågård-Gravens Vandværk gennemskærer planområdet fra sydøst mod nordvest, og den nordøstlige del af planområdet ligger inden for indvindingsoplandet. Ifølge Vejle Kommunes retningslinjer for grundvandsbeskyttelse kan der i den del af planområdet, der ligger inden for indvindingsoplandet, stilles særlige krav til f.eks. belægningstype, indretning af parkeringspladser, placering på grundene og udformning af eventuelle fælles opholdsarealer.

Der tages udgangspunkt i vandværkets situation, grundvandets sårbarhed, vandkvaliteten, afstanden til kildepladsen, indvindingsdybde og boringernes alder.

Som hovedregel må der ikke ske nedsivning af tagvand fra tagpap- og metal-tage inden for vandværkets indvindingsopland.

Planområdet forsynes fra det private almene vandværk, Ågård-Gravens Vandværk.

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

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

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, 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 og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planområdet omfatter et mindre område på lokalt niveau til lavt boligformål, beliggende mellem eksisterende boligbebyggelse mod nord, syd og øst. Påvirkningen vurderes ikke at være af væsentlig omfang.

Planområdet er delvist indenfor et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Ågård grundet den tidligere møllebebyggelse. Møllen er dog nedrevet cirka i 2015, og det værdifulde kulturmiljø i Ågård vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

Planområdet afskærmes mod det åbne land af et eksisterende læhegn mod vest, som bevares, og afgrænsningen vurderes ikke at blive påvirket væsentlig.

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for nitratfølsomt indvindingsområde. Indvindingsoplandet til Ågård-Gravens Vandværk gennemskærer planområdet fra sydøst mod

nordvest, og den nordøstlige del af planområdet ligger inden for indvindingsoplandet. Ifølge Vejle Kommunes retningslinjer for grundvandsbeskyttelse kan der i den del af planområdet, der ligger inden for indvindingsoplandet, stilles særlige krav til f.eks. belægningstype, indretning af parkeringspladser, placering på grundene og udformning af eventuelle fælles opholdsarealer. Der tages udgangspunkt i vandværkets situation, grundvandets sårbarhed, vandkvaliteten, afstanden til kildepladsen, indvindingsdybde og boringernes alder. Som hovedregel må der ikke ske nedsivning af tagvand fra tagpap- og metaltage inden for vandværkets indvindingsopland. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

Der ligger en større svineproduktion cirka 600 meter vest for planområdet. Det vurderes, at lugtgenegrænserne er overholdt mht. planområdet. Det vurderes, at lugtpåvirkningen ikke er væsentlig.

Der er vejadgang fra Bramdrupvej, som er offentlig vej med god kapacitet. Den mindre forøgelse af boligantallet vurderes ikke at påvirke trafikbelastningen. På det støjbelastede areal nærmest Bramdrupvej stilles krav om etablering af beplantning, og arealet må ikke anvendes til ophold. De vejledende støjgrænser er således overholdt. Det vurderes, at støjpåvirkningen ikke er væsentlig.

Matrikel nr. 7f Ågård By, Ø. Starup er delvist klassificeret som lettere forurenet jævnfør jordforureningsloven. Klassificeringen omfatter et bælte i byzone langs Bramdrupvej. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området, hvor der er krav om analyser.

Matrikel nr. 7f Ågård By, Ø. Starup er delvist kortlagt på Vidensniveau 2 inden for 2 mindre arealer, hvor den gamle mølle lå. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

Planområdet ligger i opland til vandområder uden for Natura 2000-områder. Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planen.

Der sikres gode stiforbindelser i planområdet med forbindelse til eksisterende boligområder. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

Ny bebyggelse skærmes af eksisterende læhegn mod vest og af levende hegn i form af hække omkring eksisterende bebyggelse. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

De fælles opholdsarealer giver god mulighed for lokalt rekreativt ophold. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

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

Lokalplan nr. 1330

Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse,
- at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi, og
- at overføre en del af området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 7f Ågård By, Ø. Starup samt del af matr.nr. 7l, 7m og 7t Ågård By, Ø. Starup. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 24.03.2021 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 2, som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanens område overføres delvist fra landzone til byzone, som vist på kortbilag 1, ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.
Delområde 1A, 1B og 1C
- 3.2 Delområde 1A, 1B og 1C skal anvendes til lav boligbebyggelse i form af enten tæt lav eller åben lav boliger, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.
- 3.3 Tæt lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

- 3.4** Ved tæt lav bebyggelse i delområde 1A, 1B og/eller 1C må der etableres ét fælleshus i det fælles opholdsareal, i princippet som vist på kortbilag 3a.

Fælleshuset er til brug for beboerne i de 3 nævnte delområder. I fælleshuset må der ikke være aktiviteter, der har karakter af festudlejning til tredjepart.

- 3.5** Åben lav boligbebyggelse må kun være med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund.

Delområde 1D

- 3.6** Delområde 1D skal anvendes til beplantningsbælte og må ikke anvendes til opholdsareal. På tværs af beplantningsbæltet forløber en sti ifølge § 5.4.

Delområde 2

- 3.7** Delområde 2 må kun anvendes til eksisterende åben lav boligformål.

§ 4 Udstykning

Delområde 1A, 1B og 1C

- 4.1** I delområde 1A, 1B og 1C skal udstykning af grunde ske ifølge principperne på kortbilag 3a og 3b. Hvert af delområderne 1A, 1B og 1C må kun udstykkes til enten tæt lav eller åben lav boligbebyggelse.

- 4.2** Ved tæt lav boligbebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 400 m², hvor der dog kan tillægges højst 100 m² af grunden til de fælles opholdsarealer, udlagt ifølge § 8.4.

- 4.3** Ved åben lav boligbebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på 700 til 1.000 m², dog undtagen § 4.5.

- 4.4** Andel af veje og fælles opholdsarealer, udlagt efter § 8.4, kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

Delområde 2

- 4.5** I delområde 2 skal de eksisterende åben lav boligejendomme (parcelhuse) på matr.nr. 7l, 7m og 7t Ågård By, Ø. Starup forblive åben lav boligejendomme og må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Delområde 1A, 1B og 1C

- 5.1** Vejadgang skal ske fra Bramdrupvej, og vejadgangen skal placeres 3 meter fra lokalplanens områdefrænsning mod nord, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

-
- 5.2 Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.
- 5.3 Veje skal udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.
- 5.4 Stier skal udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter, som vist på kortbilag 3a og 3b. Sti fra Bramdrupvej til vej i delområde 1A skal udlægges. Sti fra vej i delområde 1C til Sofiesmindevej kan udlægges.
- 5.5 Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.
- 5.6 Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter.
- 5.7 Der skal udlægges parkering svarende til
2 p-pladser pr. bolig i tæt lav
2 p-pladser pr. bolig i åben lav
1 p-plads pr. 50 m² fælleshus
Handicapparkering skal etableres ifølge gældende lovgivning.
- 5.8 Der skal udlægges
2 cykel p-pladser pr. bolig
1 cykel p-plads pr. 50 m² fælleshus.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn.
- Delområde 1A, 1B og 1C*
- 6.3 Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige
40 for tæt lav bebyggelse
30 for åben lav bebyggelse.
- 6.4 Andel i veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Hvis en del af tæt lav grunden er tillagt til de fælles opholdsarealer ifølge § 4.2, kan denne del af grunden dog medregnes.
- 6.5 Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter.

-
- 6.6 Ved tæt lav bebyggelse må der kun etableres ét fælleshus på højst 150 m² bebyggelse, i princippet placeret som vist på kortbilag 3a.
 - 6.7 Ved åben lav bebyggelse må fritliggende garager, carporte, udhuse og lignende ikke placeres nærmere end 5,0 meter til det vejskel, hvorfra der er indkørsel, og 1,0 meter til skel mod nabo, fælles opholdsarealer og sti.
 - 6.8 Garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimum højde bestemt af en linje gennem punkter i en højde af 2,5 meter i skel og 3,5 meter 2,5 meter fra skel.
 - 6.9 Udnyttelsen af delområde 1A, 1B og 1C kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1 Transformer- og pumpestationer samt øvrige tekniske anlæg skal i størst mulig omfang gives en arkitektonisk bearbejdning, eller afskærmes med beplantning.

Delområde 1A, 1B og 1C
- 7.2 Ved tæt lav bebyggelse skal bebyggelsen i hvert enkelt delområde have et samlet præg, og dermed fremstå som en helhed arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt.
- 7.3 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstrin 30. Vinduer og lignende er undtaget.
- 7.4 Ydervægge på boligbebyggelse skal være af uglaseret tegl eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt. Andre materialer kan benyttes på mindre bygningspartier, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.5 Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.
Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.
- 7.6 Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

-
- 7.7 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.
 - 7.8 Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen. Ved fælles affaldsløsninger skal areal til renovation afskærmes med levende hegn.
 - 7.9 Garager, carporte, udhuse og lignende skal formmæssigt, materiale og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen på ejendommen.

§ 8 Ubebyggede arealer

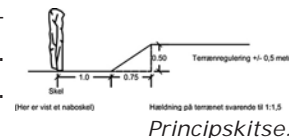
- 8.1 Overfladevand skal håndteres på egen grund svarende til en befæstelsesgrad på 25.
- 8.2 Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.
- 8.3 Eksisterende blodbøg, vist på kortbilag 3a og 3b, skal bevares som solitært træ ved sædvanlig drift og vedligehold.

Delområde 1A, 1B og 1C

- 8.4 Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til:
 - 10% af grundarealet for tæt lav boliger
 - 5% af grundarealet for åben lav boliger.Fælles opholdsarealer må kun udlægges på areal, hvor de vejledende støjgrænser for lav boligbebyggelse overholdes.
- 8.5 Der skal udlægges beplantningsbælte i 2,5 meters bredde langs skel i lokalplanens områdefrænsning mod vest, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b. Beplantningsbæltet omfatter et eksisterende læhegn plantet i skel. Læhegnet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold.
- 8.6 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 4,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.
- 8.7 Fælles opholdsarealer skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet, dog tillades etableret ét fælleshus ifølge §§ 3.4 og 6.6 samt fælles anlæg som legeplads, opholdsområde, boldbane og lignende.
- 8.8 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 3500 kg.

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



- 8.10** Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.
- 8.11** Hegn må kun etableres som levende hegn fra skel og 1,75 meter ind på den enkelte grund. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn i skel mellem to sammenbyggede tæt lav boliger må dog etableres som fast hegn. Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skel. Ved tæt lav bebyggelse må hegn omkring et fælleshus, uanset placering, kun etableres som levende hegn.

Delområde 1D

- 8.12** Der skal udlægges et beplantningsbælte langs Bramdrupvej, som omfatter det areal, hvor de vejledende støjgrænser for lav boligbebyggelse overskrides mht. trafikstøj, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b. På tværs af beplantningsbæltet forløber vejadgang og en sti ifølge §§ 5.1 og 5.4.
- 8.13** I beplantningsbæltet langs Bramdrupvej skal beplantningen bestå af minimum 10 forskellige arter af de nævnte planter på Bilag A. Beplantningsbæltet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

Delområde 1A, 1B og 1C

- 9.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret:
- de i § 5 nævnte veje og parkeringsarealer
 - den i § 5 nævnte sti fra Bramdrupvej til vej i delområde 1A
 - de i § 8 nævnte fælles opholdsarealer
 - den i § 8 nævnte beplantning.

Delområde 1A, 1B, 1C og 1D

- 9.3** Ny bebyggelse i delområde 1A, 1B og 1C må ikke tages i brug, før det i § 3 nævnte areal, hvor de vejledende støjgrænser for lav boligbebyggelse overskrides mht. trafikstøj, er udlagt i form af delområde 1D, og før det i § 8 nævnte beplantningsbælte er etableret i delområdet.

§ 10 Grundejerforening

Delområde 1A, 1B, 1C og 1D

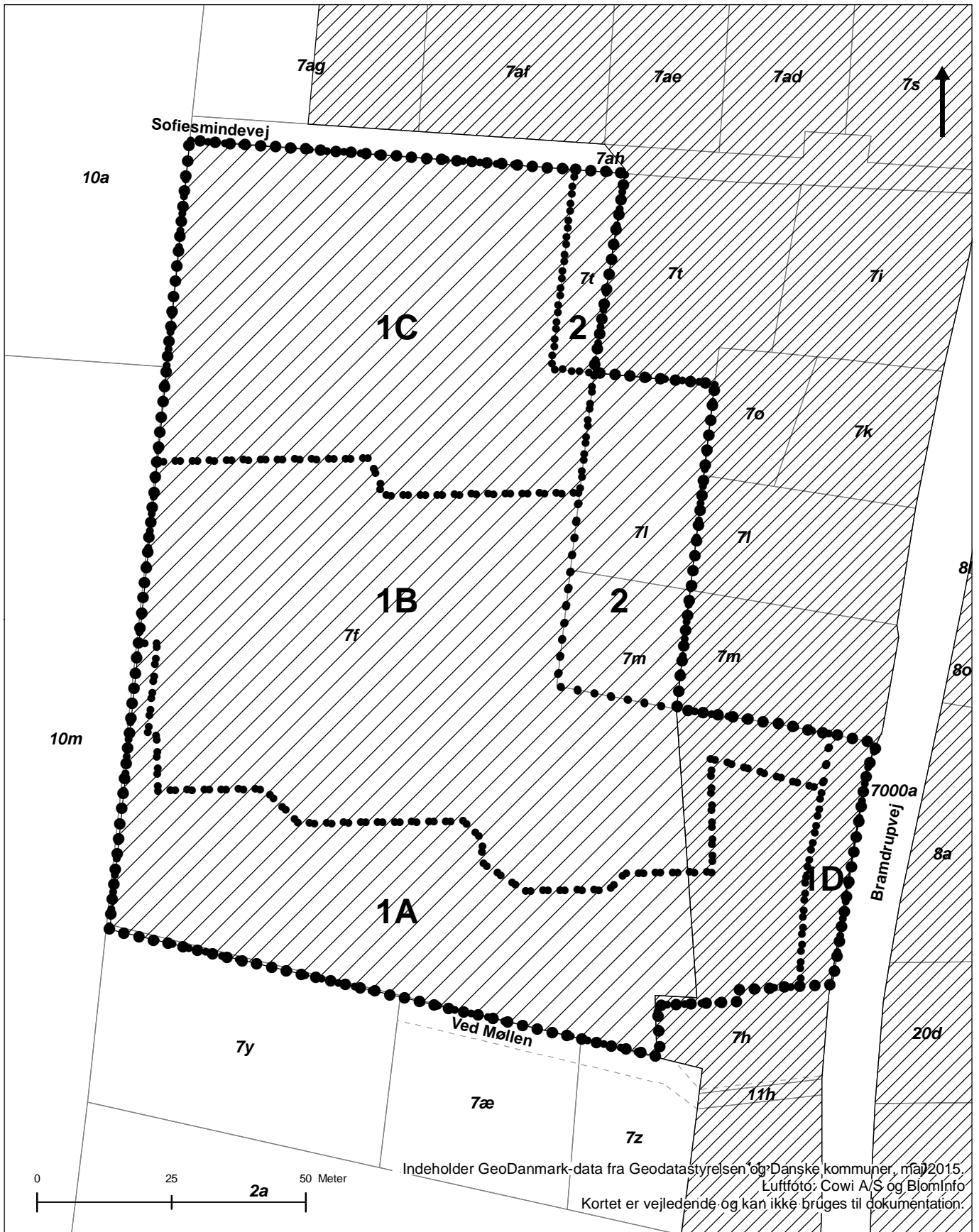
- 10.1** Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde 1A, 1B, 1C og 1D.
- 10.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst ét delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.
- 10.3** Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.
- 10.4** Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.
- 10.5** Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.
- 10.6** Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger







- 11.1** Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 11.3** Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 11.4** Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

PLANTELISTE

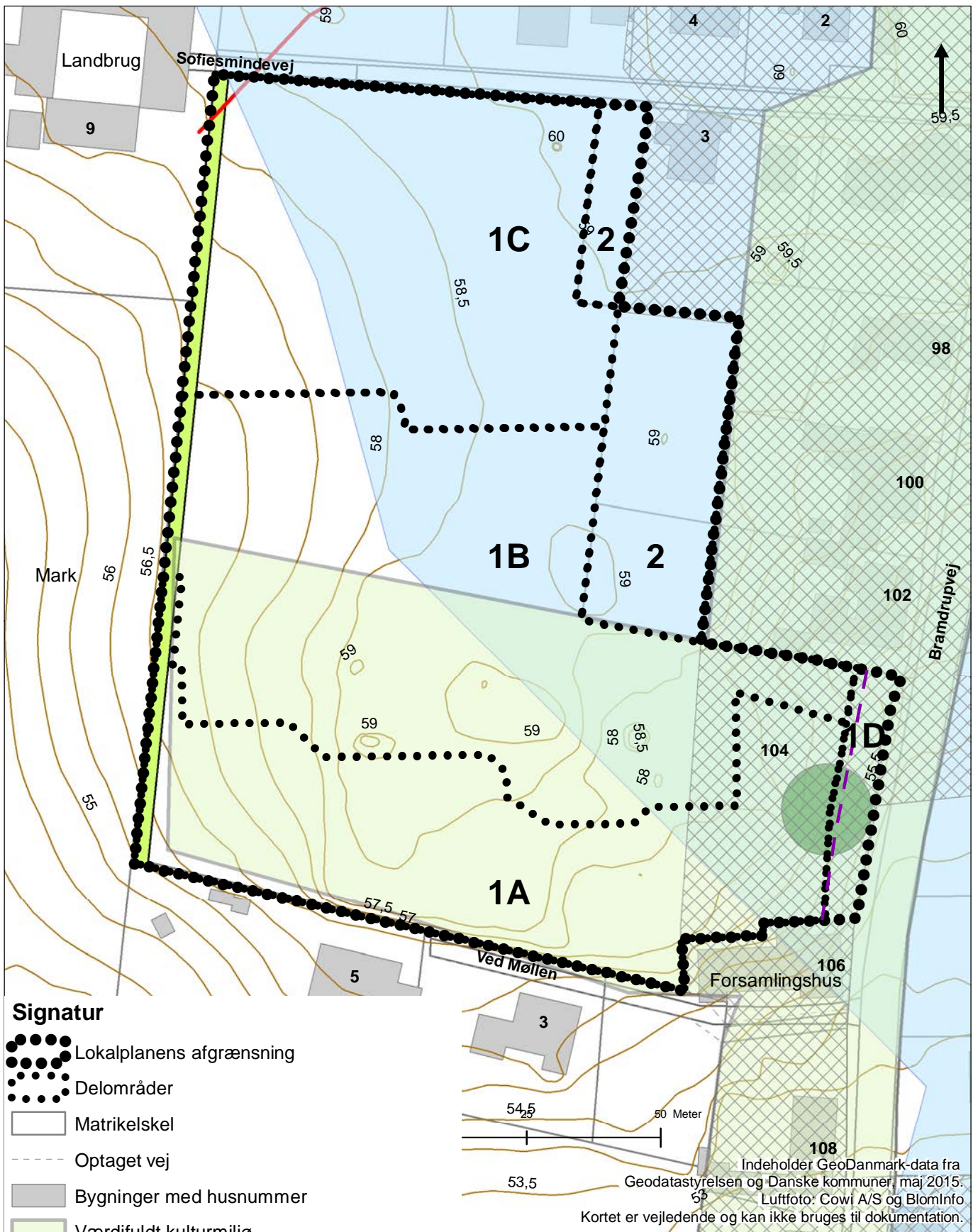
Dansk navn (Evt. Latinsk navn)		
Slyngplanter	Urter og blomster	Urter og blomster
Humle (<i>Humulus lupulus</i>)	Esparsette	Alm. brunelle
Alm. gedeblad (<i>Lonicera periclymenum</i>)	Hundetunge	Nikkende limurt
Alm. vedbend (<i>Hedera helix</i>)	Rødkløver	Dagpragtstjerne
Buske og lave træer	Aften-pragtstjerne	Blæresælde
Solbær (<i>Ribes nigrum</i>)	Gul okseøje	Moskus katost
Skov hindbær (<i>Robus idaeus</i>)	Kommen	Almindelig Katost
Brombær (<i>Robus plicatus</i>)	Alm. torskemund	Klinte
Dunet gedeblad (<i>Lonicera xylostium</i>)	Vild gulerod	Kornblomst
Slåen (<i>Prunus spinosa</i>)	Bibernelle	Kornvalmue
Blågrøn rose (<i>Rosa dumalis</i> ssp. <i>Dumalis</i>)	Almindelig svaleurt	Alm. slangehoved
Alm æblerose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	Spring-balsamin	
Glat hunderose (<i>Rosa canina</i> ssp. <i>Canina</i>)	Blåmunke	
Kvalkved (<i>Viburnum opulus</i>)	Skov-fladbælg	
Tørst (<i>Frangula alnus</i>)	Strand-fladbælg	
Alm. hvidtjørn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Almindelig hanekro	
Vrietørn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Almindelig gedeskæg	
Engriflet hvidtjørn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Muse-vikke	
Almindelig ene (<i>Juniperus communis</i>)	Djævelsbid	
Bened (<i>Euonymus europaeus</i>)	Gul-fladbælg	
Alm. hyl (<i>Sambucus nigra</i>)	Løgekarse	
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	Bidende ranunkel	
Skovæble (<i>Malus sylvestris</i>)	Almindelig rundbælg	
Middelhøje træer	Rejnfan	
Alm. hæg (<i>Prunus padus</i> ssp. <i>Padus</i>)	Alm. Røllike	
Navr (<i>Acer campestre</i>)	Farve-gåseurt	
Alm. røn (<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>Aucuparia</i>)	Smalbladet klokke	
Seljerøn (<i>Sorbus intermedia</i>)	Blåklokke	
Rødel (<i>Alnus glutinosa</i>)	Nældebladet klokke	
Fuglekrisebær (<i>Prunus avium</i>)	Alm. knopurt	
Spidsløn (<i>Acer platanoides</i>)	Cikorie	
Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Knoldet mjødurt	
Småbladet lind (<i>Tilia cordata</i>)	Gul snerre	
Dunbrik (<i>Betula pubescens</i>)	Prikbladet perikon	
Vortebirk (<i>Betula pendula</i>)	Blåhat	
Høje træer	Hvid okseøje	
Avnbøg (<i>Carpinus betulus</i>)	Kællingetand	
Vintereg (<i>Quercus petraea</i>)	Tjærenelike	
Ask (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Trævlekrone	
Stilkeg (<i>Quercus robur</i>)	Skov forglemmigej	
Skovelm (<i>Ulmus glabra</i> ssp. <i>Glabra</i>)	Merian	
Bøg (<i>Fagus sylvatica</i>)	Dunet vejbred	
Skovfyr (<i>Pinus sylvestris</i>)	Hulkrauet kodriver	



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel, Ågård By, Ø. Starup
-  Optaget vej
-  Byzone
-  Landzone der overføres til byzone

 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Lokalplan nr. 1330 Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård Matrikler	
Kortbilag 1	
Mål: 1:1.000 Dato: 24.03.2021 Rev: 27.09.21 Init.: Lelje	



Signatur

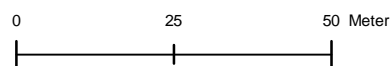
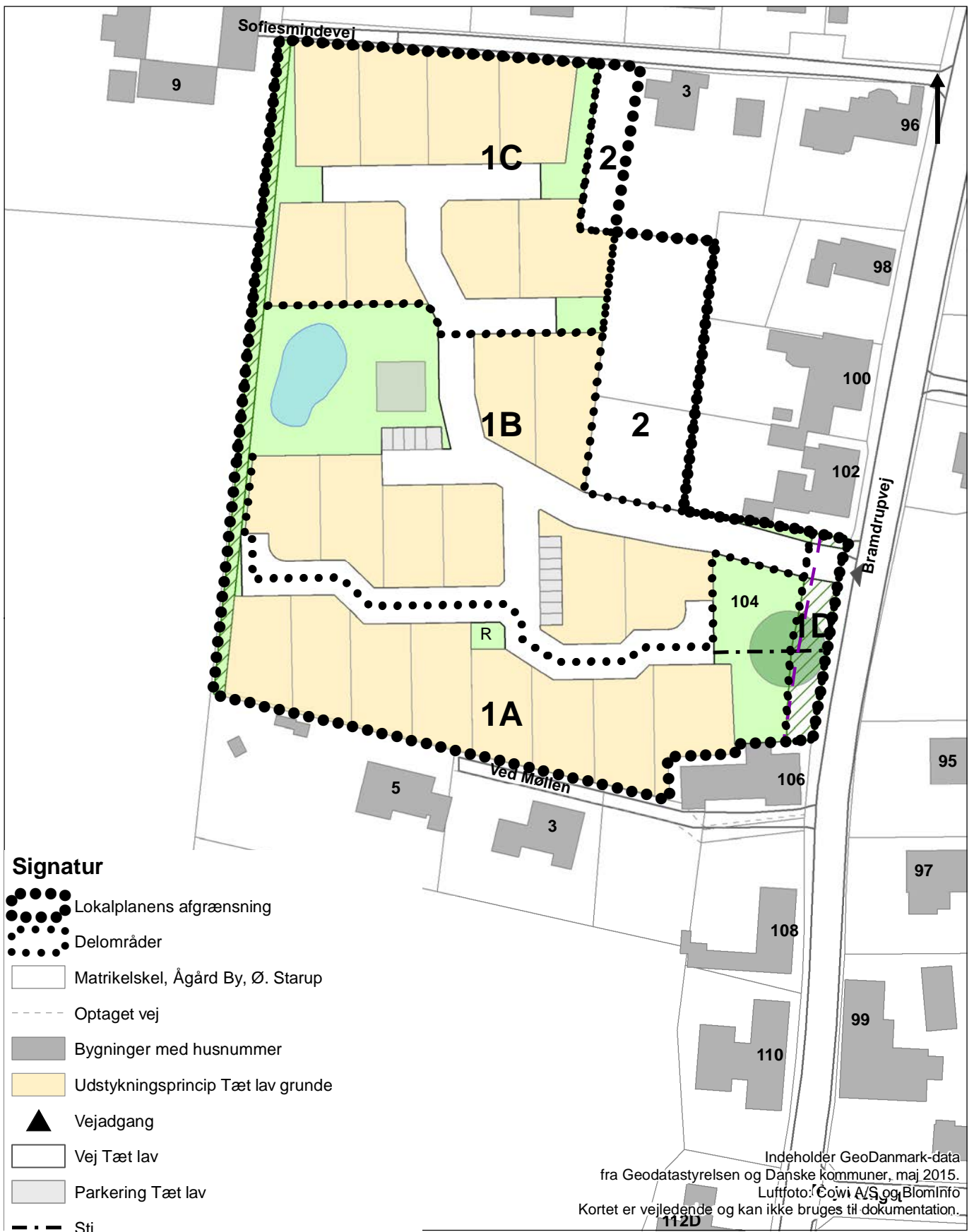
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Værdifuldt kulturmiljø
-  Områdeklassificering
-  Vandværksopland
-  Læhegn
-  Blodbøg
-  Byggelinje 12,5 m fra vejmidte plus evt. tillæg
-  Drænledning
-  Kurver 50cm



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1330
 Boligområde ved Bramdrupvej
 og Sofiesmindevej, Ågård
Eksisterende forhold

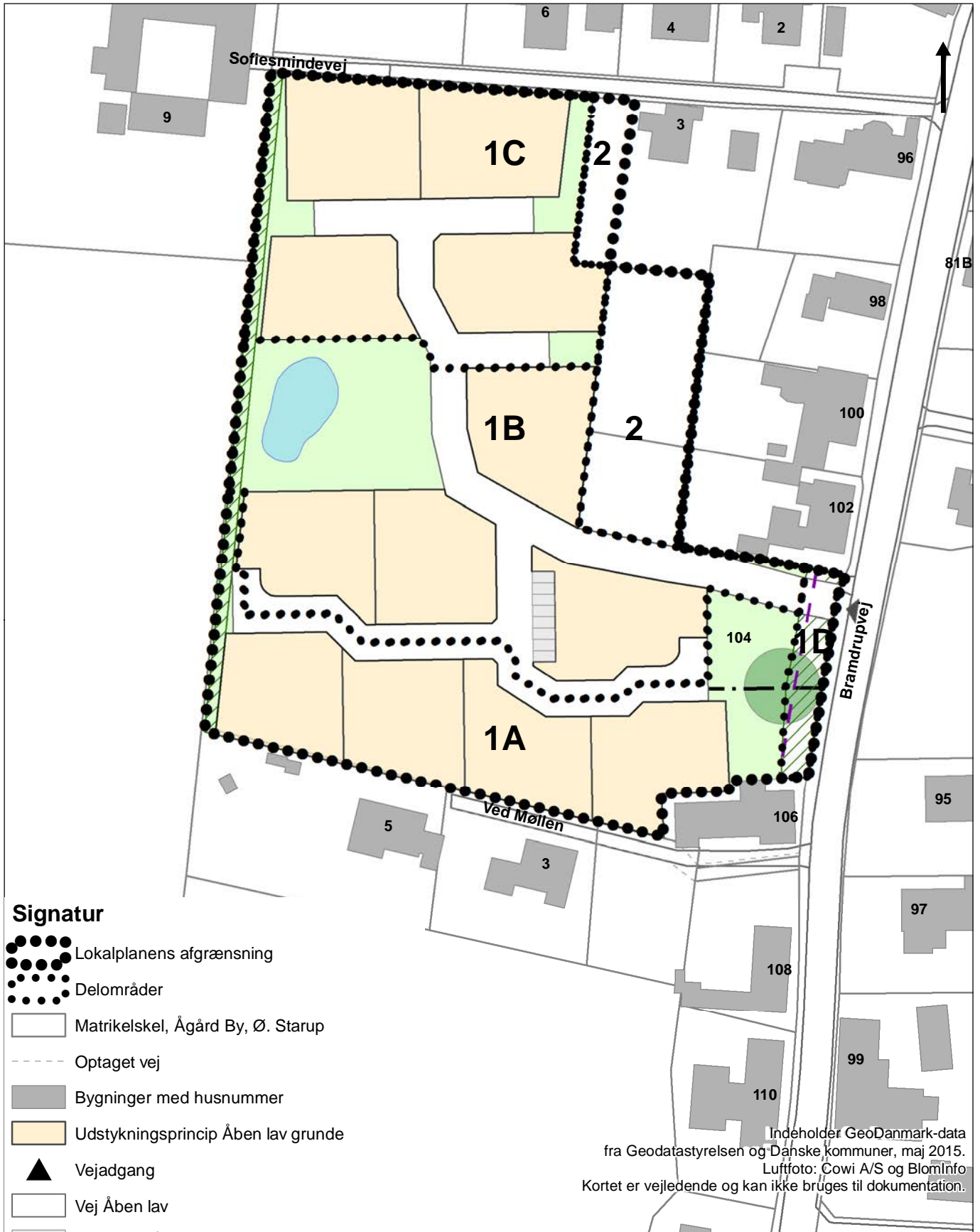
Mål: 1:1.000
 Dato: 24.03.2021
 Rev: 27.09.21
 Init.: Lelje



Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1330
 Boligområde ved Bramdrupvej
 og Sofiesmindevej, Ågård
Fremtidige forhold - Tæt lav boliger

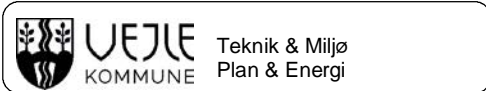
Mål: 1:1.200
 Dato: 24.03.21
 Rev: 27.09.21
 Init.: Lelje



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel, Ågård By, Ø. Starup
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Udstykningsprincip Åben lav grunde
-  Vejadgang
-  Vej Åben lav
-  Parkering Åben lav
-  Sti
-  Fælles opholdsarealer Åben lav
-  Blodbøg
-  Beplantningsbælte
-  Evt. regnvandsbassin
-  Byggelinje 12,5 m fra vejmidte plus evt. tillæg

Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
 Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Kortbilag 3b

Lokalplan nr. 1330
 Boligområde ved Bramstrupvej og Sofiesmindevej, Ågård
Fremtidige forhold - Åben lav boliger

Mål: 1:1.200
 Dato: 24.03.21
 Rev: 27.09.21
 Init.: Lelje



VEJLE
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr 1330 Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård og tillæg nr. 72 til Vejle kommuneplan 2017-2029

Lokalplan nr. 1330 Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård og tillæg nr. 72 til Vejle kommuneplan 2017-2029 er den 15.09.2021 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Der gives mulighed for stiforbindelse til Sofiesmindevej i stedet for, at det stilles som et krav,
- 19 ikke-hjemmehørende arter af urter og blomster fjernes fra plantelisten på bilag A, gældende for beplantningsbæltet i delområde 1D, og
- vejadgangen til Bramdrupvej flyttes væk fra naboskel til 3 meter fra lokalplanens områdeafgrænsning mod nord for at give bedre oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

Flytning af vejadgangen afføder konsekvensrettelser mht. justeringer af udlæg af fælles opholdsarealer og beplantningsbælte samt af afgrænsningerne mellem delområde 1A, 1B og 1D.

Der er desuden foretaget mindre tekniske rettelse af lokalplan og tillæg.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 29.09.2021 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Lene Lykke Jensen
Byplanlægger og arkitekt m.a.a.



Teknik & Miljø - Plan & Energi

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30 Fax:

Lelje@vejle.dk · www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

Reg. nr. 4597 konto 642 56 03000· CVR Nr. 29189900 · EAN Nr. 5798006362455

29-09-2021

Side 1 af 1

J. nr.: 01.02.05-P16-17-20

Kontaktperson:

Lene Lykke Jensen

Lokaltlf.: 76 81 22 66

Mobil: 24 27 17 32

E-post: LELJE@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 29.09.2021

Lokalplan nr. 1330 og tillæg nr. 72

Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 15.09.2021 vedtaget lokalplan nr. 1330 og tillæg nr. 72 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse, at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi, samt at overføre en del af området fra landzone til byzone.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Der gives mulighed for stiforbindelse til Sofiesmindevej i stedet for, at det stilles som et krav,
- 19 ikke-hjemmehørende arter af urter og blomster fjernes fra plantelisten på bilag A, gældende for beplantningsbæltet i delområde 1D, og
- vejadgangen til Bramdrupvej flyttes væk fra naboskel til 3 meter fra lokalplanens områdefgrænsning mod nord for at give bedre oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

Flytning af vejadgangen afføder konsekvensrettelser mht. justeringer af udlæg af fælles opholdsarealer og beplantningsbælte samt af afgrænsningerne mellem delområde 1A, 1B og 1D. Der er desuden foretaget mindre tekniske rettelser af lokalplan og tillæg.

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 29.09.2021 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via [Klageportalen](#)

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. 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