

LOKALPLAN NR. 1381

Kolonihaveområde Sandagergaard, Nørre Vilstrup

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

17.01.2024
26.02.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 Bonuslokalplan

6 Historisk udvikling

7 EKSISTERENDE FORHOLD

11 LOKALPLANENS INDHOLD

11 Anvendelse

11 Udstykning og bebyggelse

15 Vej-, sti- og parkeringsforhold

16 Ubebyggede arealer

17 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

17 Lov om kolonihaver

17 Bygningsreglementet

18 Natura 2000-område og bilag IV-arter

18 Naturbeskyttelsesloven

19 Museumsloven

19 Kommuneplan 2021-2033

20 Servitutter

20 Arkitekturpolitik

20 Bæredygtighed og klima

21 Oversvømmelse og erosion

21 Tilgængelighed

21 Forsyning

22 Miljøforhold

23 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

24 BESTEMMELSER

24 § 1 Formål

24 § 2 Område og zonestatus

24 § 3 Anvendelse

25 § 4 Udstykning

25 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

26 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

32 § 7 Bebyggelsens udseende

33 § 8 Ubebyggede arealer

34 § 9 Kolonihaveforening

34 § 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

34 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

LOKALPLAN NR. 1381

Kolonihaveområde Sandagergaard, Nørre Vilstrup



Figur 1. 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

08.03.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
17.03.2023 - 19.05.2023 Offentlig høring
17.01.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
26.02.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Flere af kolonihaveområderne i Vejle Kommune er i de senere år blevet bebygget i et omfang som gør, at deres karakter af kolonihaveområde er kommet under pres. Der har været en udvikling i byggeriet, som har givet anledning til at tydeliggøre forhold til gældende lovgivning.

Vejle Kommune ønsker at fastholde kolonihaverne som en rekreativ ressource. Bebyggelsen skal fastholdes som kolonihavehuse og haverne som nytte- og opholdshaver. Vejle Kommune ønsker ikke store sommerhuse og villaliggende huse i kolonihaverne.

På den anden side er der visse forhold, der med fordel kan gøres mere tidsvarende med hensyn til nye behov, materialer og den generelle samfundsudvikling.

Vejle Kommune har derfor besluttet at tilvejebringe et nyt administrationsgrundlag for alle kolonihaveområderne i form af lokalplaner, for ikke at miste de værdier, der gør kolonihavelivet attraktivt.

Der er udarbejdet en lokalplan for hvert af de 10 udpegede kolonihaveområder: Mølholmsdalen, Sandagergaard, Kongens Kær, Engvasen, Skovly, Grundet, Havelodden 6, Nordly, Nørreskoven og Engene. Lokalplanen for Engene omfatter Danevang, Engvang, Åvang, Havelykke, Borchsminde, Vesterled, de enkeltudstykkede privat ejede havelodder og kommunalt udlejede enkelt-havelodder og kolonihaverne ved Vestbanevej.

Formålet med lokalplanerne er at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, for byggeriets størrelse, placering, højde mv., men også at modvirke helårsbeboelse. Lokalplanerne regulerer derudover en række øvrige forhold.

Det er intentionen med lokalplanerne at fastholde Kolonihavelovens formål, samtidig med at området bevarer karakteren af kolonihaveområde, hvor haverne og det grønne er områdets bærende kvalitet. Derved imødekommer lokalplanerne både de rekreative formål og fritidsformålene, som kommunen ønsker via kommune- og lokalplanlægning.

Denne lokalplan omfatter kolonihaveforeningen Sandagergaard, som er en kommunalt ejet haveforening. Sandagergaard er i dag reguleret af en deklaration tinglyst i 1976. Deklarationen er ikke tilpas rummelig i forhold til at opføre tidssvarende kolonihavehuse og småbygninger.

I dag må det bebyggede areal, som er defineret i deklarationen som et kolonihavhus med udhus, ikke overstige 50 m². Derudover er der givet en administrativ tilladelse til en overdækket terrasse med en størrelse svarende til 5% af haveloddens areal. Den samlede bebyggelse på havelodderne defineres som alt byggeri under tag. Denne lokalplan giver mulighed for en væsentligt forøgelse på alle havelodder. Den samlede bebyggelse øges fra 50 m² til 80 m².

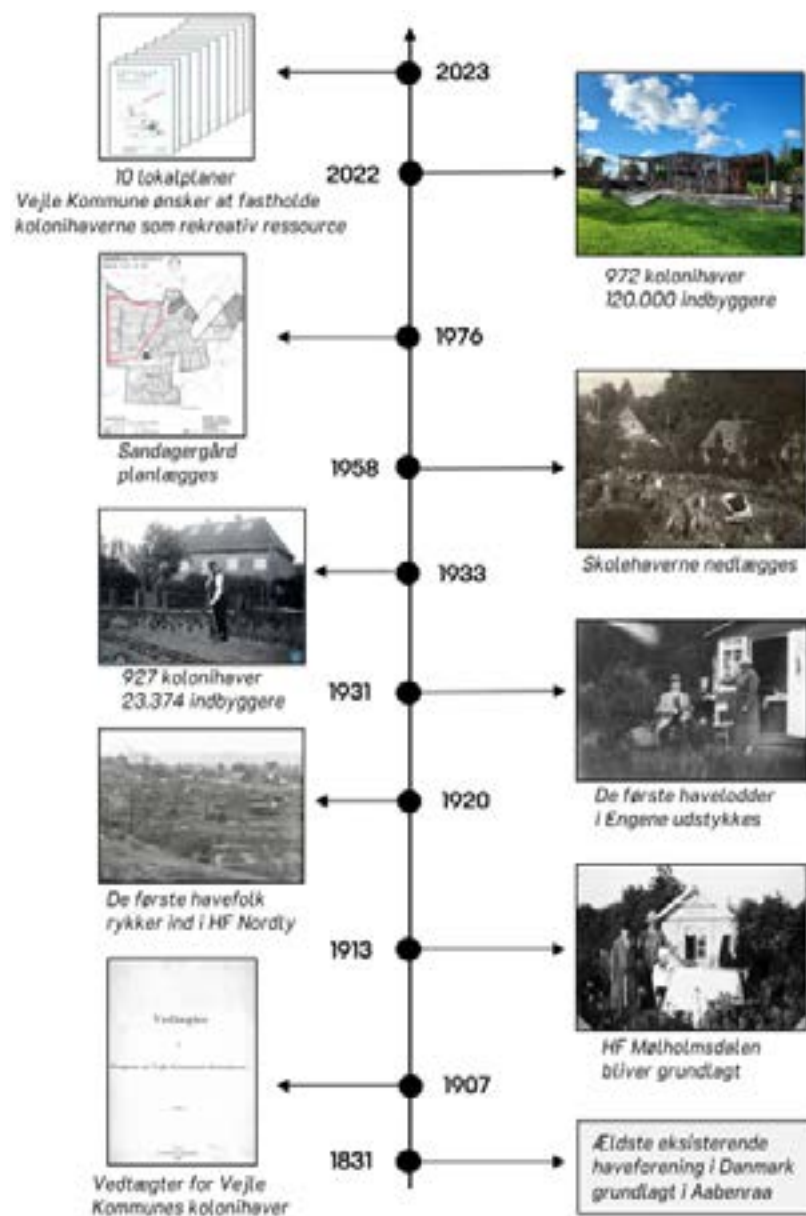
Udover lokalplanen har haveforeningen vedtægter og lejekontrakter, som yderligere skærper kravene til brugen af havelodderne.

Bonuslokalplan

Lokalplanen er en bonuslokalplan, der erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for byggeri.

Historisk udvikling

Kolonihaverne har altid haft stor betydning i Vejle. Der har gennem tiden været mange havelodder i forhold til indbyggere. Der var mange haver, da Vejle havde megen industri. I dag søger især yngre familier mod kolonihaverne.



Figur 2. Historisk udvikling af kolonihaverne i Vejle Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

Haveforeningen Sandagergaard blev opført i 1975 på et areal ejet af Vejle Kommune. Lokalplanen udgør cirka 3,5 ha og omfatter en stor del af matr. nr. 3c, Nr. Vilstrup By, Skibet. Der er 126 havelodder og et fælleshus.

Det er den største samlede planlagte udstykningsplan for kolonihaver i Vejle Kommune. Udstykningsplanen blev også fulgt op med en meget deltaljeret, og meget striks, men velovervejede plan for, hvordan man måtte bygge på det enkelte havelod.



Figur 3. Luftfoto over Sandagergaard set fra syd. Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Det viste sig dog, at forventningerne var større end efterspørgslen efter haverne. Da salget af haverne ikke skete i det forventede omfang, blev arealet ændret i 1994. Samtidig fik haveforeningen forlænget deres lejemaal på området til 2040.

I 2022 er der foretaget yderligere udstykning af området, således Sandagergaard nu har den størrelse, som fremgår af denne lokalplan.

Sandagergaard ligger 5 km fra Vejle centrum på toppen af bakken i Nørre Vilstrup i forbindelse med Sandagervej, som er en afkørsel fra Ribe Landevej. Umiddelbart nord for kolonihaverne er et stort sammenhængende skovareal bestående af Høndal skov, Ulme skov, Buldal skov, Vilstrup skov og Frøkær skov. Mod vest er området afgrænses af et beskyttet dige og omgivet af landbrugsarealer. Arealerne mod øst er med i en hegning, hvor der er ko-græsserlaug og ikke registreret som beskyttet natur. Mod nordøst er der et beskyttet overdrev. Øst

Selve kolonihaveområdet er karakteriseret ved brede asfalterede veje, med interne stikveje der adskiller haverne. Adgangen til kolonihaveområdet sker ad Kolonihavevejen, som deler sig i to og vejbetjener henholdsvis de 6 østlige stikveje: Fasanstien, Treenighedsstien, Høgevej, Uglestien, Musvågestien og Solsortestien. Den vestlige del af Kolonihavevejen giver adgang til de 9 stikveje: Søstien, Mejsestien, Spurvestien, Vibestien, Løvsangerstien, Lærkestien, Hunlestien, Glentestien og Birkestien. Kolonihavevejen er asfalteret, mens alle stikveje er grusbelagte.

Man kan ikke parkere på de enkelte havelodder. Der er udlagt p-pladser langs med Kolonihavevejen.

Havelodderne bliver primært brugt til ophold og ikke længere som grøntsags- eller prydhaver.

I forbindelse med vedtagelse af Kolonihaveloven i 2001 blev Sandagergaard udpeget som et varigt kolonihaveområde. Kommunalbestyrelsen kan kun nedlægge et varigt kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen.

Området var oprindeligt planlagt til 309 haver. Den oprindelige plan blev aldrig gennemført. I dag er der 126 haver inklusiv et fælleshus. De 116 havelodder er bebyggede og 10 er ubebyggede. Størrelsen af de individuelle lodder varierer fra ca. 380 m² til ca. 960 m² med en gennemsnitlige lodstørrelse på ca. 520 m².

Den samlede bebyggelse varierer fra ca. 25 m² til ca. 100 m² med et gennemsnit på ca. 70 m². En del af den eksisterende bebyggelse er dermed ulovligt opført.



Figur 4. De første bebyggelser på Sandagergaard var primitive og enkle kolonihavehuse, designet og opført af kolonisterne selv. Fotograf ukendt.

Sandagergaard er omfattet af en deklaration tinglyst 13. december 1976 med bestemmelser for byggeriets størrelse og omfang. Af deklarationen fremgår det blandt andet at:

- Der er afsat en byggezone (byggefelt) på 81 m². Inden for byggefeltet må bebyggelsen ikke overstige 12,5% af grundens størrelse dog maksimalt et samlet areal på 50 m² i en etage, (kolonihavehus med tilhørende udhus).
- Hus og skur skal bygges sammen via et plankehegn ført op til 1,8 meter mellem hus og skur. Alle bygninger skal opføres med saddeltag og kun nye materialer må anvendes i forbindelse med byggeri.
- Ingen bygning må opføres med mere end 2,7 meter bygningshøjde, hvorved forstås højden fra terræn til den linie hvor ydervæg og tagflade mødes, (bortset fra gavkanter).
- I området skal alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens begrænsning.

- En byggelinje fastlagde, at alt bebyggelse skal holdes 2,5 meter fra have-loddens skel. Der blev fastlagt et fixpunkt i byggezone, som angav, hvor et af kolonihavehusets hjørner skulle anbringes.
- Udvendige bygningsdele, herunder - tage og sokler må kun fremtræde i naturtræ eller i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terre de Siene, umbra, engelsk, rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre, vinduesrammer, -skodder- og lign. mindre ydre bygningsdele må ligeledes kun anvendes de nævnte farver eller deres blanding.
- Der blev planlagt gårdrum, som blev dannet af havelodderne, som skulle udlægges til interne grønne arealer. Alle havelodder er omgivet af hække, som er med til at give området et grønt præg.
- Husene må kun benyttes til beboelse i tiden 1. april til 30. september samt i øvrigt til weekend ophold og lignende.
- For at undgå helårsbeboelse skal husenes ejer til enhver tid dokumentere at have rådighed over en bolig til helårsbeboelse.

Deklarationens bestemmelser aflyses ikke.

I 2001 fik Sandagergaard en administrativ tilladelse til at opføre en overdækket terrasse med en størrelse svarende til 5% af haveloddens areal. Terrassen kan forsynes med læskærm på en eller to sider og må ikke lukkes helt.



Figur 5. På figuren er vist det tilladelige byggeri på et havelod på ca. 550 m² i henhold til deklarationens bestemmelser: Kolonihavehus, skur og åben overdækket terrasse. I byggefeltet på 81 m², her markeret med lyserødt, må der opføres et kolonihavehus inklusiv haveskur på 12,5% af haveloddens areal, ca. 69 m². Det bebyggede areal må dog ikke overstige 50 m². Derudover må der tilbygges en overdækket terrasse på 5% af haveloddens areal, dvs. ca. 27 m². I alt er det muligt at opføre 77 m² på dette havelod. Den stiplede linje markerer byggelinjen 2,5 m fra havelodsskel.

Haveforeningen har derudover vedtaget vedtægter.

Med vedtagelsen af Lov om kolonihaver i 2001 blev kolonihaverne varige kolonihaver. Det betyder, at de kun kan nedlægges, hvis der er væsentlige samfundsmæssige hensyn, der gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses andre steder i kommunen. Det betyder også, at kolonihaveområdet ikke kan omdannes til et boligområde eller et sommerhusområde. Sommerhuse anvendes til ferie- og fritidsformål af en anden karakter end kolonihaveområder.

Da Sandagergaard er en kommunal ejet kolonihaveforening, kan udlejning af en havelod derfor kun tilbydes personer, der er optaget på en venteliste i prioriteret rækkefølge i forhold til anmodningen om optagelse på ventelisten. Nyoptagne personer optages nederst på listen. Ventelisten føres af haveforeningen.

Sandagergaard er medlem af Kolonihaveforbundet i Danmark. Ved salg af haver anvendes regler for vurdering af kolonihaver udarbejdet af Kolonihaveforbundet i Danmark. Haveforeningen har derudover vedtægter og ordensregler.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 6. De seneste opførte kolonihavehuse i Sandagergaard er stadigvæk selvbyggede huse med et moderne arkitektonisk udtryk. Foto: Plan & Energi.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanens opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 1.

Delområde 1 er fælles grønne arealer og delområde 2 er fælleshus.

Lokalplanen udlægger området som kolonihaveområde og fastsætter, at området kun må anvendes til fritidsformål i form af kolonihaver med tilhørende veje, stier og fællesanlæg.

Et af lokalplanens formål er at sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse, således at Kolonihavelovens formål efterleves. I Lov om kolonihaver, § 2, stk. 4 beskrives et kolonihaveområde som et areal, hvor bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse, og det fremgår af bemærkningerne til loven, at haverne ikke må anvendes til beboelse i vinterhalvåret.

Lokalplanen fastsætter derfor, at bebyggelse kun må benyttes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og udenfor dette tidsrum, 1. oktober til 31. marts, kun undtagelsesvis og kun i forbindelse med weekender, kortvarige ferier og lignende.

Et andet af lokalplanens formål er at sikre kolonihavernes karakter og fortsatte anvendelse som kolonihaver. Lokalplanen indeholder derfor en række bestemmelser vedrørende naboforhold, og hvordan kolonihaverne kan indrettes og anvendes, tilladte bygningstyper og bygningernes størrelse, højde og placering.

Lokalplanens vedtagelse lovliggør ikke bebyggelse, der var i strid med gældende planlægning og lovgivning på tidspunktet for opførelsen af byggeriet.

Udstykning og bebyggelse

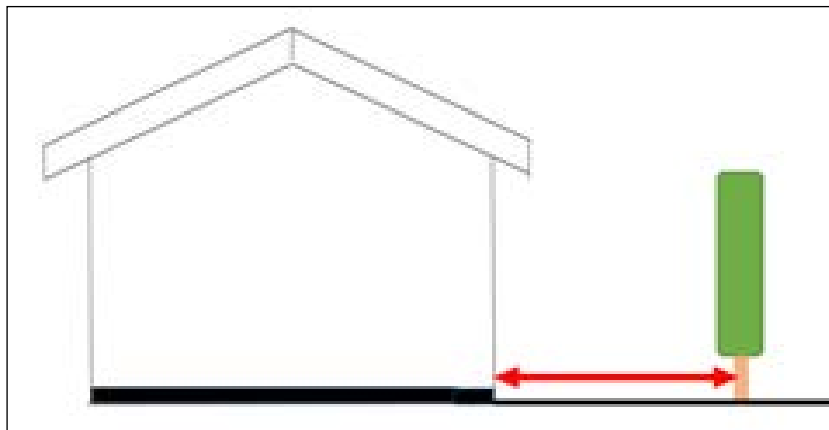
Inden for lokalplanområdet må de enkelte kolonihavelodder ikke sammenlægges, opdeles eller udstykkes i matrikler.

Der er fastlagt bygningsregulerende bestemmelser for havelodder større end 300 m².

For havelodder større end 300 m², må den maksimale samlede bebyggelse være 80 m². Der må bygges et kolonihavehus til dag- og natophold med et bebygget areal på maksimalt 50 m². Det samlede areal af alle småbygninger, som f.eks. skur, overdækket terrasse og anneks, må maksimalt udgøre 30 m². Derudover kan man opføre et drivhus på maksimalt 10 m² og et legehuse på maksimalt 3,0 m², som begge ikke indgår i det samlede bebyggede areal.

Bestemmelserne skal sikre, at en væsentlig del af de enkelte lodder fastholdes som havejord med gode opholdsarealer og byggeri, der ikke er til ulempe for kolonisterne på nabolodderne og naboer på tilgrænsende ejendomme.

Lokalplanen fastsætter også, hvor ny bebyggelse kan placeres. Afstand til havelodsskel er blandt afsat for at øge brandsikkerheden for kolonihavehuse. Kolonihavehuse og anneks/gæstehytte - bygninger til natophold - må ikke placeres nærmere havelodsskel og skel end 2,5 meter.



Figur 7. Afstanden fra havelodsskel til bygninger måles fra hækstammen, som vist på figuren.

Hække omkring den enkelte havelod kaldes havelodsskel. Disse må ikke nedlægges eller flyttes på, idet de skal administreres som interne skel. Nogle haveforeninger er opdelt uden matrikulær udstykning. Hække om den enkelte havelod i kolonihaven er ikke matrikulære skel, men har funktion som skel og skal behandles som skel i administrationen af lokalplanen.

Lokalplanen tillader kun følgende type af bebyggelse: kolonihavehuse og småbygninger som anneksgæstehytte, skure og lignende til opbevaring, legehuse, drivhuse, orangerier, fritliggende overdækninger, shelter og åbne overdækninger/overdækkede terrasser. Der må kun opføres et kolonihavehus pr. havelod.

Til småbygninger medregnes alle konstruktioner forsynet med tag. Alle småbygninger skal opføres som fritliggende og må ikke sammenbygges. Åbne overdækkede terrasser og udestuer kan dog opføres i direkte tilknytning til kolonihavehuset. Af hensyn til at minimere brandsmitte, må ingen småbygninger placeres med en afstand mindre end 2,5 meter hverken indbyrdes eller i forhold til kolonihavehuset.

Kolonihavehuse og småbygninger på de enkelte havelodder, er undtaget krav om forudgående byggetilladelse. Opførelse, tilbygning, ombygning, ændret anvendelse og nedrivning af fællesbygninger kræver altid byggetilladelse. Byggeri af følgende bygningstyper kræver ikke byggetilladelse, men skal overholde lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser for kolonihavehuse.

Bygningstyper er defineret som:

- Kolonihavehus:** Et mindre fritliggende træhus, som ikke er beregnet til helårsbeboelse. Eneste bygning på havelodden, som må indeholde toilet og køkken.
- Anneks / Gæstehytte:** Fritliggende, mindre bygning der kan benyttes til natophold. At der kan etableres toilet, køkken og bad i anneks, som er indretninger, der normalt hører til inden for i et hovedhus, betyder ikke, at anneks kan benyttes til beboelse.
- Shelter:** Betragtes som et hævet opholdsareal, der kan benyttes til natophold og skal være beliggende minimum 2,5 meter fra havelodsskel og skel.

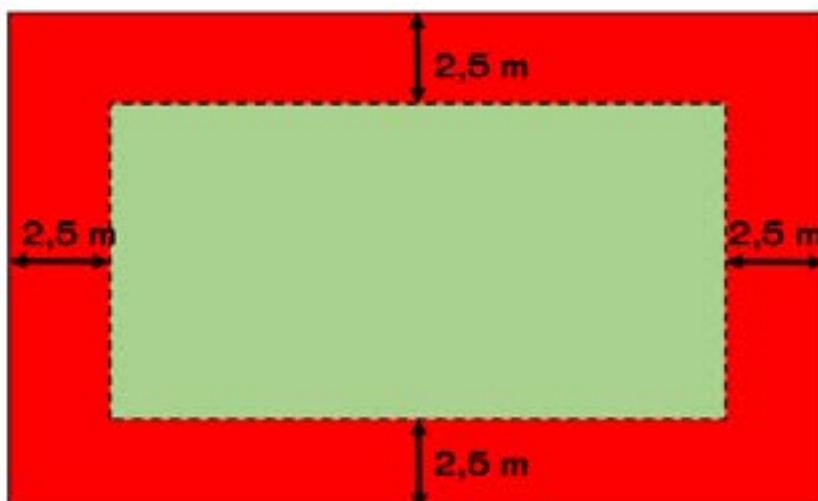
Udestue /havestue	Overdækket, lukket konstruktion, typisk af glas, sammenbygget med kolonihavehuset. Ikke godkendt til natophold. Hvis sammenbygget med kolonihavehuset medregnes det i det samlede areal for kolonihavehuset.
Overdækket terrasse:	Åben overdækket konstruktion med mindst en hel side helt åben. Eventuel brystning med en max højde på 1,30 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke i kolonihavehusets bruttoetageareal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset, men i arealet for småbygninger.
Hems:	<p>Indskudt etage eller afsats, der placeres i højloftede rum eller i rum, hvor loftet går til kip. Den måles i et plan 1,5 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen. Der må etableres tilhørende facadevindue med matteret glas.</p> <p>Er hemsens større end 4,5 m², er det en etage og ikke tilladt, da bygninger kun må opføres i én etage.</p>
Skur /udhus:	Et skur/udhus er en mindre bygning, som hovedsageligt anvendes til at opbevare redskaber, brænde og cykler i, og som ikke må anvendes til beboelse.
Drivhus:	Et drivhus er en bygning i glas eller plastik til "drivning" (dvs. tidlig vækst) af grøntsager, frugt og blomster, og som ikke må anvendes til beboelse. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lags glas eller polycarbonat i sider og tag.
Orangeri:	<p>Et orangeri kan sammenlignes med en udestue. Mens en udestue er en påbygning til kolonihavehuset, kan orangeriet også opføres fritstående. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lags glas eller polycarbonat i sider og tag. Ikke godkendt til natophold.</p> <p>Hvis sammenbygget med kolonihavehuset medregnes det i det samlede areal for kolonihavehuset.</p>
Midlertidig bygning:	Mindre uisoleret "bygning" opsat til et bestemt, tidsbegrænset formål, f.eks. telt til havefester m.m. oftest med ståhøjde indvendig og brede åbninger i siderne. Hvis den står der længere end 6 uger, regnes den for en permanent bygning.
Legehuse:	Legehuse forsynet med tag, som har en højde mindre end 1,8 meter målt fra naturligt eksisterende terræn til kip og et bruttoetageareal mindre end 3,0 m ² indgår som småbygning, og medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.

Hævet opholdsareal: Opholdsarealer, f.eks. terrasse, som er hævet mere end 0,3 meter over naturligt terræn, anses som et hævet opholdsareal.

Pergola: Simpel arkitektonisk ikke lukket konstruktion af opretstående piller af træ eller jern med tværgående drager, til at støtte klatreplanter. Medregnes ikke i det bebyggede areal.

Lokalplanens bestemmelser tilsigter at give størst mulig fleksibilitet i forhold til, hvordan småbygninger kan placeres, samt hvordan det tilladte bygningsareal kan udnyttes. Dette sker under hensyntagen til, at bygningernes placering og størrelse er til mindst mulig gene for naboerne.

På de enkelte havelodder gælder der særlige bestemmelser for det areal som er beliggende mellem havelodsskel og 2,5 meter inde på havelodden. Arealet benævnes lodzonen. Se figur 8.

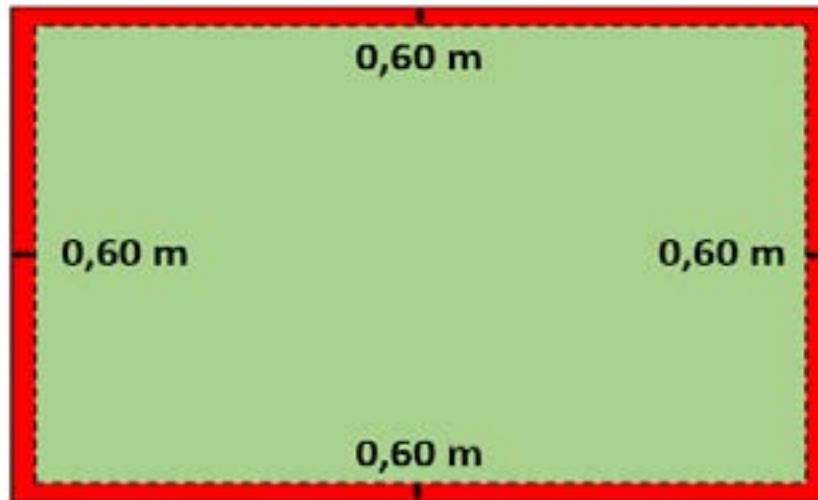


Figur 8. Lodzonen er vist med rødt. Lodzonen måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 2,5 meter ind på havelodden.

I lodzonen må der ikke placeres kolonihavehuse eller andre bygninger til brug for natophold. I lodzonen kan der kun placeres småbygninger til opbevaring, legehuse og drivhuse.

I lodzonen er småbygningers højde begrænset til maksimalt 2,20 meter, mens småbygninger, som er beliggende uden for lodzonen må have en maksimal højde på 3,0 meter.

I lodzonen gælder endvidere, at det areal, som er beliggende mellem have-
lodsskel og 0,60 meter inde på havelodden, er en bebyggelsesfri zone og må
ikke bebygges. Dette areal kan alene anvendes til have og havesti. Se figur 9.



Figur 9. Bebyggelsesfri zone er vist med rødt. Den bebyggelsesfri zone
måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 0,6 meter ind på
havelodden.

Lokalplanen fastsætter, at kolonihavehuse skal opføres i træ eller træliggende
materiale. Byggematerialer som mursten, gasbeton og beton må ikke anvendes.
Dette skal sikre, at bebyggelsen i området har et let udtryk og ikke ligner
helårsbeboelse.

Tagflader må ikke udføres af blanke og/eller reflekterende materialer, herunder
blanke metalplader eller glaserede/engoberede tagsten.

Solceller og solfangere må kun placeres fladt på tagkonstruktionen eller på
facader. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.

Overfladevand skal håndteres på egen havelod. Regnvand kan opsamles i
regnvandstønder og bruges til havevanding.

Der må ikke foretages kommerciel skiltning inden for lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

I forhold til trafik fastholder lokalplanen den eksisterende vej-/stistruktur.
Vejadgang til kolonihaveområdet skal fortsat ske fra Kolonihavevejen.

Kolonihaven benyttes fortrinsvis i sommerhalvåret, hvor dagene er lange. Der
må ikke opsættes belysning langs interne veje og stier, dels pga. at behovet
ikke er tilstede, fordi kolonihaverne fortrinsvis benyttes i sommerhalvåret,
hvor dagene er lange og dels fordi, at kolonihaveområdets udtryk vil forandres.

Ubebyggede arealer

For at fastholde området grønne karakter af kolonihaveområde indeholder lokalplanen en bestemmelse om det maksimalt tilladelige areal, som kan befæstes på det enkelte havelod.

Befæstelsesgraden er den del af overfladen, der er dækket, inklusiv det bebyggede areal, og hvor der derfor ikke kan ske umiddelbar nedsivning i jorden af regn- og overfladevand. Til befæstelse medregnes alle hårde belægningstyper som f.eks. asfalt, beton, betonfliser, armeret græs og natursten.

Netop for at bevare det grønne præg medregnes grus- og skærvebelægnin- ger og stenmel også til det befæstede areal. Løsninger, der kan bidrage til at minimere befæstelsesgraden, kan for eksempel være træterrasser, der lader vandet trænge igennem.

En høj befæstelsesgrad kan være problematisk og forøge risiko for oversvøm- melse. Da kolonihaveområder ikke er kloakeret, betyder en høj befæstelses- grad, at al regn- og overfladevand afledes til naboen i stedet for at sive ned gennem græsplæner og bede.

Der er ikke fastsat en befæstelsesgrad specifikt for kolonihaver i spildevand- planen for Vejle. Derfor er bestemmelser i lokalplanen fastlagt med udgangs- punkt i, at kolonihaverne hovedsagligt skal være græsarealer eller bede, hvor der ikke er bebyggelse.

Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.

Opholdsarealer må maksimalt være hævet 0,30 meter over eksisterende ter- ræn og skal holde en afstand på mindst 2,50 meter til havelodsskel.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om kolonihaver

Kolonihaveområdet er omfattet af Lov om kolonihaver nr. 476 af 7. juni 2001 jf. lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007.

Formålet med loven er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens mulighed for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Med loven ønsker man at fastholde kolonihaverne i bymiljøet, at integrere dem i byens grønne træk i samspil med byens andre friluftaktiviteter og at bidrage til at kvalificere livet i byen, også for den lavere lønnede del af befolkningen. Lovens formål skal dermed være at sikre kolonihavernes sociale, kulturelle, rekreative og miljømæssige værdier – hvilket indikerer, at et af kolonihavens primære funktioner er selve haven.

Lokalplanen skal også sikre, at kolonihaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse således, at Kolonihavelovens formål efterleves. I Lov om kolonihaver, § 2, nr. 4 beskrives et kolonihaveområde som et areal, hvor bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse, og det fremgår af bemærkningerne til loven, at haverne ikke må anvendes til beboelse i vinterhalvåret.

Et kolonihaveområde forstås som et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt fællesareal, på betingelse af, at havelodderne i gennemsnit ikke er større end 400 m², (mht. havelodsstørrelsen gælder det ikke for haver, der er etableret før 1. november 2001), at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold, og at bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Med kolonihaveloven blev begrebet "et varigt kolonihaveområde" indført. Kolonihaveområderne i Danmark blev pr. 1. november 2001 varige med mindre ejeren inden denne dato havde meddelt Miljøministeriet, at kolonihaveområdet eller havelodden skulle være et ikke varigt kolonihaveområde.

Et varigt kolonihaveområde må ikke nedlægges helt eller delvis uden byrådets tilladelse og kun på betingelse af, at væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og at der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

Kolonihaverne i denne lokalplan har alle status af varige kolonihaver.

Bygningsreglementet

Bygningsreglementet udspecificerer byggelovens krav og indeholder de nærmere detaljerede krav, som alle byggearbejder skal leve op til. Kravene i bygningsreglementet skal sikre, at et byggeri udføres og indrettes, så det er tilfredsstillende i både brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Kolonihavehuse og småbygninger på de enkelte havelodder vil ikke længere være omfattet af krav om byggetilladelse, idet lokalplanen indeholder bestemmelse om størrelse og placering af kolonihavehus og småbygninger.

Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse er uanset, at de ikke kræver byggetilladelse, omfattet af krav om afløb, røgalarmanlæg eller røgalarm, energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger og vand.

Det er ejers/lejers ansvar, at lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser overholdes. Dette gælder også for byggeri, som kan opføres uden byggetilladelse.

Det er kun kolonihavehuse og småbygninger på de enkelte havelodder, der er undtaget krav om forudgående byggetilladelse. Opførelse, tilbygning, ombygning, ændret anvendelse og nedrivning af fællesbygninger kræver altid byggetilladelse.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet og bilag IV-arter

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanen kan gennemføres uden en negativ påvirkning af den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter gældende for alle de omfattende lokalplanområder, da lokalplanområderne ikke yderligere udbygges og der ikke udlægges nye arealer til kolonihaver. Påvirkningen vil derfor ikke være væsentlig.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Diger

Kolonihaveområdet afgrænses mod vest af et beskyttet dige.

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen.

Bilag IV arter

Når man nedriver gamle bygninger, skal man altid være opmærksom på om der er flagermus. Alle arter af flagermus er strengt beskyttet efter bilag IV i habitatdirektivet.

Sikre udslusningsperioder (dvs. perioder hvor flagermus ikke har unger og hvor de voksne kan flygte) er ifølge Forvaltningsplan for flagermus fra slutningen af april til starten af juni og fra sidst i august til midten af oktober. I disse perioder har flagermus ikke unger og de er heller ikke i dvale.

Hvis nedrivningen sker uden for disse sikre perioder, skal bygherre sikre at der ikke er flagermus. Hvis der er tegn på flagermus, kan bygherre søge råd og vejledning og evt. ansøge om dispensation hos vildtkonsulenten i Naturstyrelsen, Søhøjlandet.

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.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturens overordnede mål om, at fritidsmulighederne fortsat skal forbedres og udbygges, at tilgængeligheden til naturen skal øges for alle, samt sikre, at kolonihaverne fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og fritid.

Med lokalplanen søges områdets kvaliteter som kolonihaveområde bevaret. Det gøres ved at fastlægge bestemmelser for tidsperiode for anvendelse, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Den rekreative grønne karakter søges bevaret ved at begrænse belægning og begrænse bebyggelsesomfanget.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Grønt danmarkskort

De af kommuneplantillægget udpegede lokalplanområder vurderes ikke at stride mod udpegningen til de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelsers spredningsfunktioner. Da lokalplanområderne er eksisterende fuldt udbyggede områder, hvor der ikke foretages nye udlæg af arealer, vurderes det, at det ikke vil hindre spredning af flora og fauna i landskabet.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende ramme i den gældende kommuneplan:

99.R.8 - Rekreativt område ved Sandagervej ved Haveforeningen Sandagergaard, hvor områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, kolonihaver.

På den enkelte havelod må det bebyggede areal ikke udgøre mere end 12,5% af haveloddens areal, dog højst 50 m². Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne for den samlede bebyggelse på havelodderne i den gældende kommuneplan udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2021-2033.

Tillæg nr. 25

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for området:

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m² fastsættes til 50 m², hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m². Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højest 20 m². Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m² fastsættes til 80 m², hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m². Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højest 30 m².

Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og udenfor dette tidsrum, 1. oktober til 31. marts, kun undtagelsesvis og kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier og lignende.

Bevaringsværdigt landskab

Lokalplanområdet ligger i et område der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. En eventuel terrænregulering og den relative lille størrelse på eventuelt kommende byggeri vurderes ikke at påvirke de store landskabstræk.

Servitutter

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Kolonihaveområder er kendetegnet af en stor grad af selvbyggerkultur med kreativ tilgang til forskellige materialer i en mangfoldighed af byggestile, der alt sammen bidrager til fantasifulde arkitektoniske udtryk.

I forhold til kolonihaverne som en del af den danske fritidskultur er lokalplanen med til at fastholde og understøtte at karakteren af kolonihaver bevares. Dette sker bl.a. ved regulering af byggeriets størrelse, befæstelsesareal, indretning og hegning af kolonihaveområderne.

Kulturarv

Der findes ikke bevaringsværdigt byggeri i eller i umiddelbar nærhed af kolonihaveområderne, som planen vil kunne få indflydelse på.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Kolonihaveområdet, som ligger bynært, har en positiv virkning på transportbehovet og giver mulighed for at tilbringe weekender og ferier tæt på boligen. Kolonihaveområdet har betydning for livskvaliteten for en stor gruppe mennesker. For Vejles øvrige indbyggere giver det også mulighed for en attraktiv gåtur i de grønne områder. Dette er medvirkende til at øge den sociale bæredygtighed.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelser er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggesle eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Der er med denne lokalplan tale om fortsættelse af en eksisterende anvendelse til kolonihaveformål. Med lokalplanen gives der kun mulighed for mindre om- og tilbygninger på de eksisterende havelodder. Vejle Kommune vurderer derfor, at området's risiko for ødelæggelser ved oversvømmelser ikke ændres med denne lokalplan og at lokalplanen ikke udløser krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

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

Håndtering af tag- og overfladevand

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanens område og i henhold til tilfaldelser meddelt af Vejle Kommune. Håndtering af regnvand fra tagflader, terrasser med videre må ikke være til gene for naboer eller vejarealer hverken inden for eller uden for lokalplanens område. Regnvand kan opsamles og opbevares i vandtønder til brug for vanding i haverne.

I tilfælde, hvor der løber regnvandsledninger, vandløb eller dræn - som ikke udelukkende betjener haveforeningen, må der ikke sluttet nye dræn.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

Lokalområdet forsynes fra FGU trekanten, der driver et ikke alment vandværk.

Varme

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning. Der kan ske opvarmning ved etablering af varmepumpe eller lignende. De enkelte kolonihavehuses individuelle varmforsyninger skal leve op til gældende lovgivning.

Spildevand

Kolonihaverne er ikke omfattet af spildevandplanen for Vejle Kommune. Og der er ikke planlagt spildevandforsyning til kolonihaverne.

Hvis der ønskes en spildevandsløsning, kan den enkelte havelodsejer etablere en samletank, hvis forholdene tillader det. Vejle Kommune skal ansøges herom og meddeler tilladelse til etablering af en samletank, al kloakarbejde skal etableres/udføres af en autoriseret kloakmester.

Miljøforhold

Støj, lugt, støv og luftforurening

Alle de i lokalplanen beskrevne kolonihaver er eksisterende og er i kommunens tidligere kommuneplaner, blevet fastlagt med retningslinjer og rammer.

Trafikstøj

Den planlagte anvendelse indenfor lokalplanens område er uændret og vil ikke medføre støj, der kan begrænse mulig anvendelse af naboområderne.

Støj fra virksomheder

For kolonihaver med mulighed for overnatning en del af året vælges sædvanligvis støjgrænserne for etageboligområder eller støjgrænserne for boligområder med parcelhuse og rækkehuse.

At kolonihaver betragtes som støjfølsomt område medfører også, at der ikke kan placeres nye støjende aktiviteter i nærheden (for eksempel en virksomhed), uden at aktiviteten støjdæmpes til acceptabelt niveau. Eksisterende lovlige aktiviteter omfattes ikke af støjdæmpning. Det er for eksempel veje eller jernbaner, hvor trafikken med årene er øget.

Affald

Håndtering af affald skal ske på egen grund eller på de fællesarealer, der er indrettet til affaldshåndtering eksempelvis med fælles affaldscontainer.

Affaldsspande, affaldscontainere og lignende skal opsættes, så de afskærmes mest muligt og indpasses i områdets karakter.

Affald må ikke deponeres på eller omkring havelodder, havegange og fællesarealer. Håndtering af affald skal finde sted i henhold til Vejle Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

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 natur-skabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanens område anvendes allerede til lokalplanens formål og der vil ikke foretages nye udlæg af arealer, da området er fuldt udbygget.

Planområdet er udpeget til værdifuldt landskab. Da området er fuldt udbygget og yderligere udstykning ikke vil finde sted, vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker landskabstrækkene eller tunneldalen væsentligt.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet. Dette begrundes med at: Lokalplanens område anvendes allerede til lokalplanens formål og der vil ikke foretages nye udlæg af arealer, da området er fuldt udbygget.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen, pågår et større registrerings- og "oprydningsarbejde" i kolonihaverne med henblik på at lovliggøre eksisterende ulovlig bebyggelse enten retlig eller fysisk samt vedrørende ulovlige spildevandsforhold.

"Oprydningsarbejdet" i kolonihaverne og lokalplanen vil derfor medvirke til, at der ikke sker negativ påvirkning af miljøet. I tilfælde, hvor der er sket ulovlig spildevandsudledning og massiv overbebyggelse med videre, vil oprydnings- og lokalplanarbejdet forventeligt medvirke til en positiv indvirkning på miljøet.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1381 Kolonihaveområde Sandagergård, Nørre Vilstrup 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 fastholde områdets anvendelse til kolonihaveområde samt sikre,
- at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse,
- at fastlægge overordnede bestemmelser for omfang og placering af bebyggelse,
- at sikre at kolonihaveområdets grønne karakter bevares, herunder at beplantning omkring havelodder, på fællesarealer samt langs veje og stier opretholdes, og
- at sikre fortsat offentlig adgang til kolonihavernes interne veje og stier.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 3c, Nr. Vilstrup by, Skibet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 1.

2.3

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

2.4

Lokalplanen er en bonuslokalplan. Bebyggelse efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk.1, det vil sige landzonetilladelse.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til fritidsformål i form af kolonihaver med tilhørende grønt område til fælles aktiviteter, stier, veje og parkeringsarealer.

3.2

Lokalplanområdet må ikke anvendes til helårsbeboelse. Kolonihaverne må kun benyttes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og udenfor dette tidsrum, 1. oktober til 31. marts, kun undtagelsesvis og kun i forbindelse med weekender, kortvarige ferier og lignende.

3.3

Delområde 1 må kun benyttes til fælles aktiviteter og fritidsaktiviteter, som ikke ændrer arealets karakter af grønt opholdsareal.

3.4

Delområde 2 må kun anvendes til fælleshus og fællesfaciliteter, vejadgang og parkering.

3.5

De enkelte havelodder og bebyggelser må ikke anvendes til erhvervsformål.

3.6

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

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan ikke foretages yderligere udstykning i lokalplanområdet.

4.2

Bestående havelodder må ikke ændres, det vil sige ikke nedlægges og der må ikke ske ny eller yderligere opdeling af områdets eksisterende opdeling i havelodder.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Kørende vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kolonihavevejen som fastholdes i eksisterende beliggenhed.

5.2

Vejudlæg og kørebanebredde for eksisterende veje og stier inden for lokalplanområdet må ikke ændres. Alle vejarealer skal fastholdes med belægning som grus, skærver eller tilsvarende permeabel belægning.

5.3

Adgang til de enkelte havelodder må kun ske fra lokalplanområdets interne anlagte veje og stier.

5.4

Parkering skal ske på de fælles p-pladser langs Kolonihavevejen, som vist på kortbilag 2. Parkering må ikke ske på fordelingsveje eller på de enkelte havelodder.

5.5

Der skal være offentlig adgang til kolonihaveområdet efter den gældende lovgivning.

5.6

Der må ikke opsættes belysning langs havekoloniens veje og stier.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

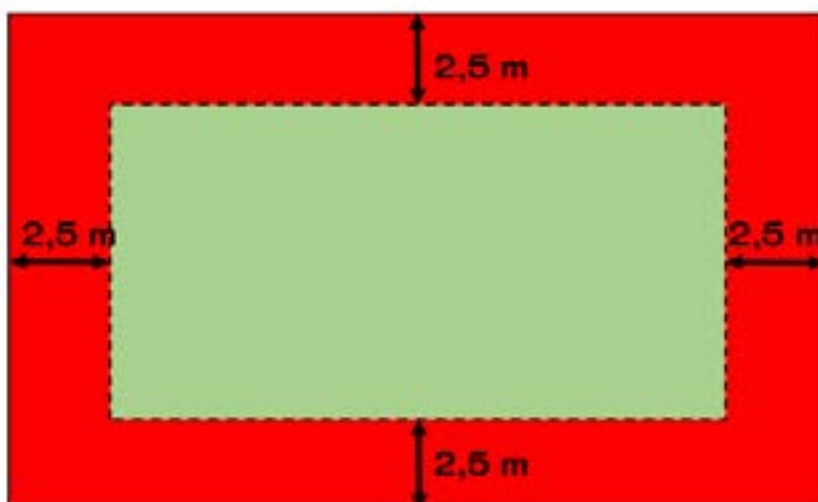
På en havelod må der kun opføres et kolonihavehus og småbygninger som anneks/gæstehytter og shelter til overnatning, skure og udhuse til opbevaringsformål samt drivhuse, legehuse og overdækkede terrasser.

På fællesarealer kan der til brug for fællesfaciliteter opføres bebyggelse til opbevaring af redskaber, toiletrum, fælleshuse samt tekniske anlæg der er nødvendige for drift af området.

6.2

Der udlægges en lodzone på 2,5 meter mod havelodsskel/skel. Se figur 10.

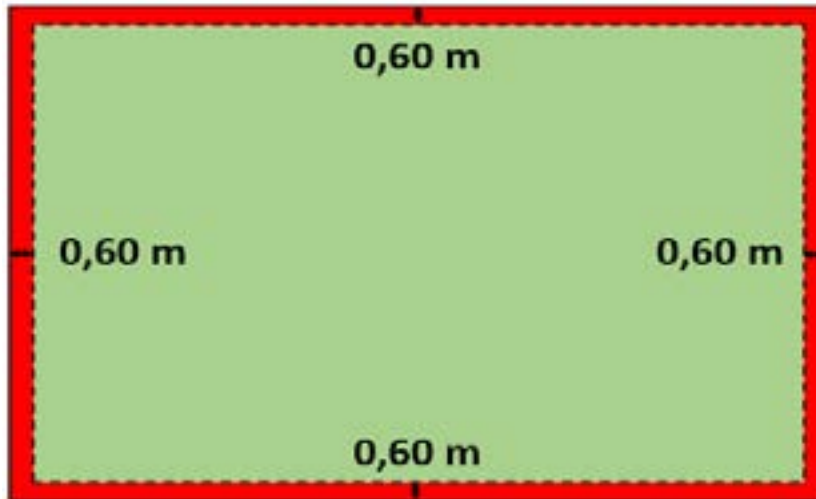
Udenfor lodzonen placeres kolonihavehuse, anneks/gæstehuse og lignende, hvori man overnatter, samt overdækkede terrasser og hævede opholdsarealer.



Figur 10. Lodzonen er vist med rødt. Lodzonen måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 2,5 meter ind på havelodden.

6.3

Der udlægges en bebyggelsesfri zone på 0,6 meter mod havelodsskel/skel. Dette areal kan alene anvendes til have og havesti. Se figur 11.



Figur 11. Bebyggelsesfri zone er vist med rødt. Den bebyggelsesfri zone måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 0,6 meter in på havelodden.

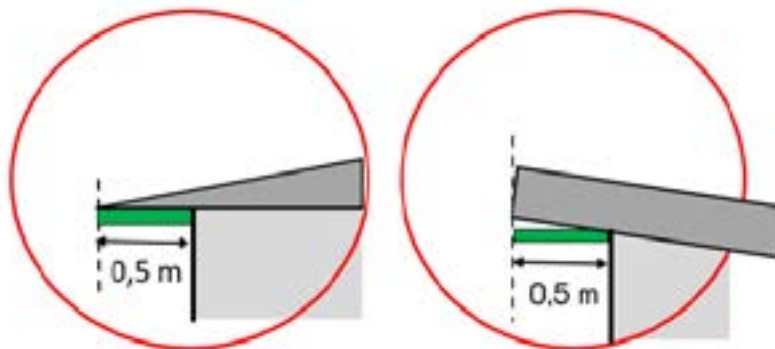
Kolonihavehuse

6.4

På hvert havelod må der opføres et kolonihavehus på max. 50 m². Til det bebyggede areal til kolonihavehuset medregnes udestuer (lukkede overdækninger).

6.5

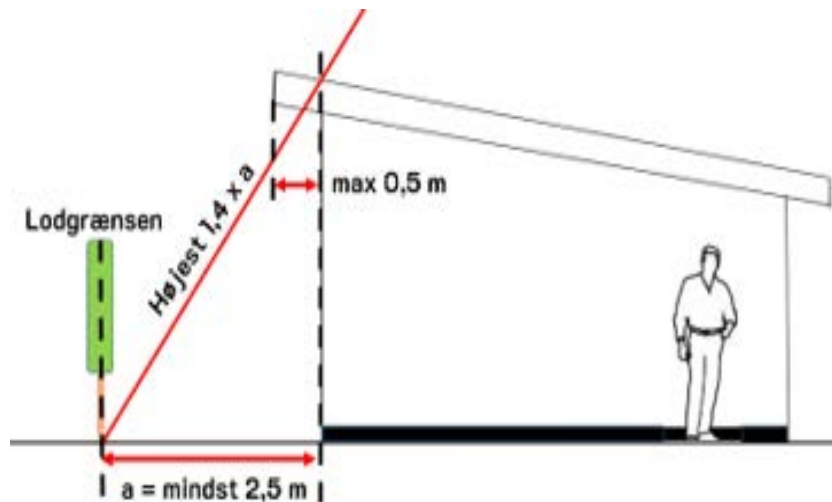
Tagudhæng på op til 0,50 meter medregnes ikke i det bebyggede areal for kolonihavehuse. Tagudhæng måles fra facaden af bygningen. Alt ud over 0,50 meter betragtes som overdækning. Hvis tagudhæng bliver større end 0,50 meter medregnes hele udhænget i det bebyggede areal. Se figur 12.



Figur 12. Tagudhæng målt fra henholdsvis bygning med saddeltage og bygning med ensidig taghældning.

6.6

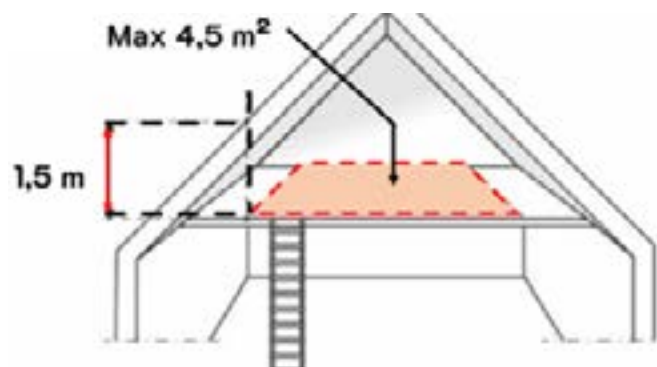
Kolonihavehuset må kun opføres i én etage. Højden på kolonihavehuset må maksimalt være 4,0 meter til tagryg målt fra naturligt terræn. Højden må dog intet sted overstige 1,4 x afstanden til havelodsskel. Tagudhæng mere end 0,5 meter skal befinde sig inden for det skrå højdegrænseplan. Færdigt gulv skal ligge i et højere niveau end det omgivende terræn. Se figur 13.



Figur 13. Den maksimale højde på kolonihavehuset beliggende 2,5 meter fra havelodsskel, er 3,5 meter. Tagudhæng op til 0,50 meter kan være i lodzonen.

6.7

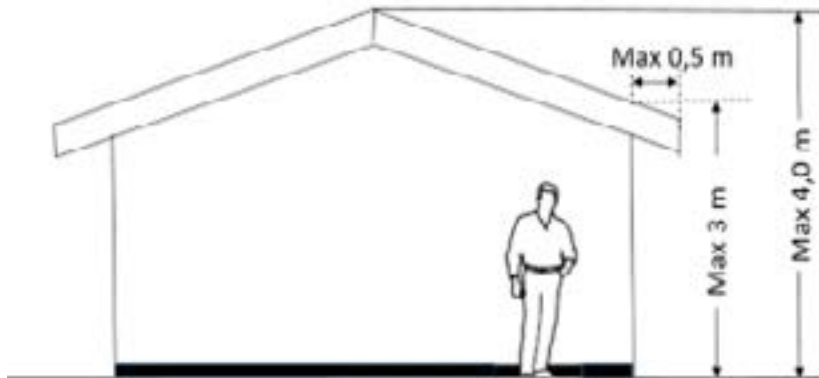
Hems må maksimalt have et areal på 4,5 m². Til arealet medregnes kun den del, der i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Hemsen skal stå i åben forbindelse med det rum den er indbygget i. Er hems større end 4,5 m², betragtes det som en etage og er ikke tilladt, da bygninger kun må opføres i én etage. Der må etableres tilhørende facadevindue med matteret glas. Se figur 14.



Figur 14. Hems. Her vist hvor den står i åben forbindelse med det rum den er indbygget i.

6.8

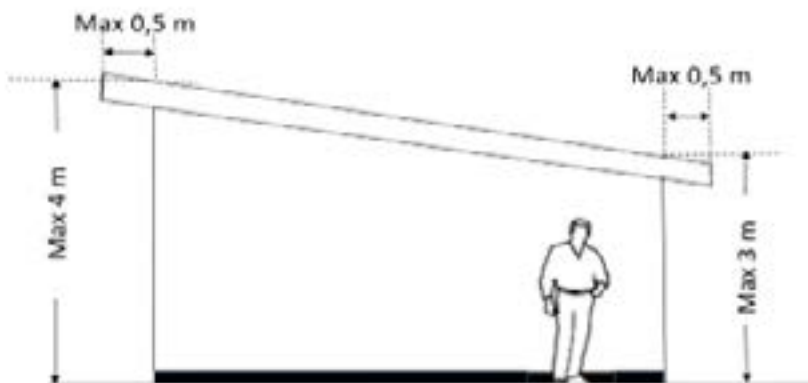
Kolonihavehuse med saddeltag må maksimalt have en facadehøjde på 3,0 meter. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af tag. Se figur 15.



Figur 15. Hus med saddeltag. Den maksimale højde er 4,0 meter og den maksimale facadehøjde 3,0 meter.

6.9

Kolonihavehuse med ensidig taghældning må maksimalt have en facadehøjde på 3,0 meter i den ene facade og 4,0 meter i modstående facade. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af tag. Se figur 16.



Figur 16. De maksimale facadehøjder på et hus med ensidig taghældning.

6.10

Anneks / gæstehytte kan anvendes til natophold, men må ikke benyttes til beboelse.

Småbygninger

6.11

I delområde 1 må der på havelodder udover kolonihavehuset opføres småbygninger med et samlet areal på maksimalt 30 m². Derudover må der opføres et drivhus på maksimalt 10 m². Drivhuse medregnes ikke i det samlede areal for småbygninger.

Til småbygninger regnes mindre bygninger, f.eks. udhus redskabs-, brænde-, og cykelskur m.m., anneks/gæstehytte, shelter, legehus og overdækket terrasse.

6.12

Småbygninger, med undtagelse af åbne overdækkede terrasser og udestuer må ikke sammenbygges med kolonihavehuset. Småbygninger må ikke sammenbygges indbyrdes.

6.13

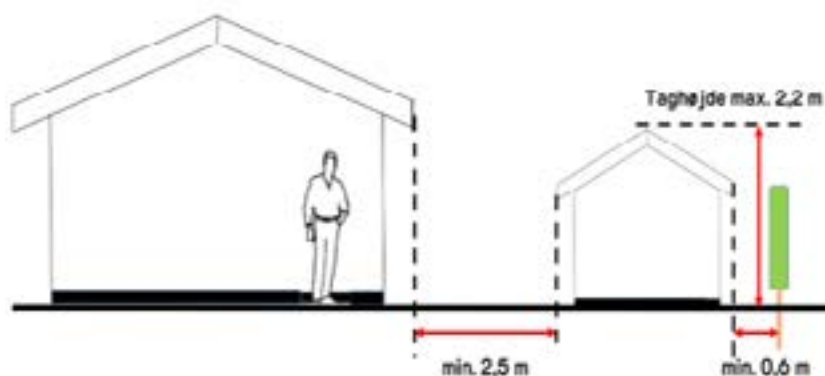
Overdækkede terrasser sammenbygget med kolonihavehuset skal være åbne i mindst én hel side. Øvrige sider skal være helt åbne eller kun delvist lukket med brystværn på max. 1,30 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke til kolonihavehusets bebyggede areal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset. Arealet af åbne overdækkede terrasser medregnes til småbygninger.

6.14

Tagudhæng på op til 0,5 meter medregnes ikke i det bebyggede areal for småbygninger. Tagudhæng måles fra facaden. Tagudhæng mere end 0,5 meter betragtes som overdækning. Hvis tagudhæng bliver mere end 0,50 meter medregnes hele udhænget i det bebyggede areal. Se figur 12.

6.15

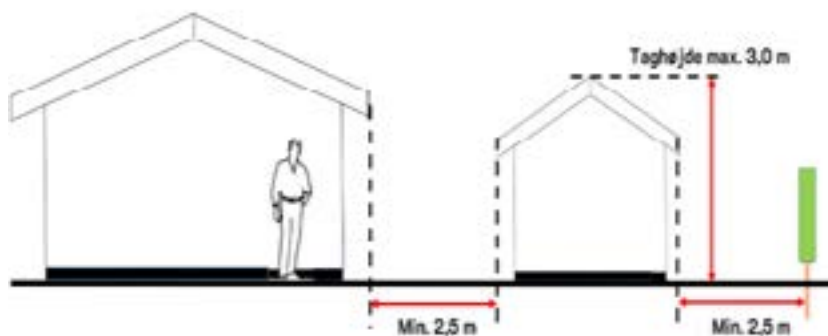
Småbygninger placeret inden for lodzonen, mellem 0,6 meter og 2,5 meter fra havelodsskel, må have en maksimal højde på 2,2 meter målt fra naturligt terræn til overside af tagryg. Se figur 17



Figur 17. I lodzonen er småbygninger tilladt en maksimal højde på 2,2 meter. Afstand mellem bygninger skal være 2,5 meter. På illustrationen er tagudhæng på begge bygninger mere end 0,5 meter og derfor måles afstanden fra tagudhængets yderste afgrænsning.

6.16

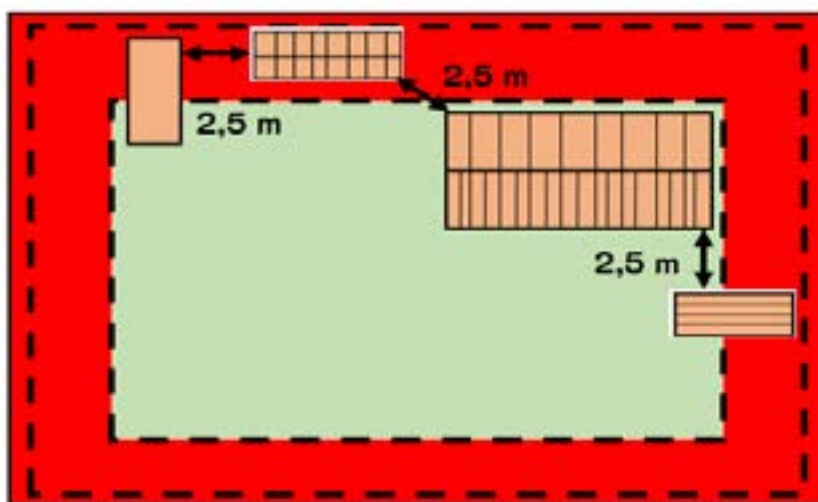
For småbygninger placeret uden for lodzonen mere end 2,5 meter fra have-lodsgården eller skel er den maksimale højde 3,0 meter til tagryg, målt fra naturligt terræn til overside af tagflade. Se figur 18.



Figur 18. Småbygninger er tilladt en maksimal højde på 3,0 meter, når de er beliggende uden for lodzonen. Afstand mellem bygninger skal være mindst 2,5 meter.

6.17

Småbygninger skal placeres udenfor den bebyggelsesfrie zone, som nævnt i § 6.3 og mindst 2,5 meter fra anden bebyggelse på havelodden. Afstand til anden bygning måles fra facaden. Er tagudhænget mere end 0,50 meter skal afstanden måles fra tagudhængets yderste afgrænsning. Se figur 19.



Figur 19. Der skal være mindst 2,5 meter mellem bygningerne på havelodden. Dette blandt andet for at undgå brandsmitte. Småbygninger må ikke sammenbygges med kolonihavehuset eller sammenbygges indbyrdes.

6.18

Legehuse forsynet med tag, som har en højde på mindre end 1,8 meter målt fra naturligt terræn til kip og et bruttoetageareal mindre end 3,0 m², medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.

6.19

Pergolaer medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.

6.20

Hævede opholdsarealer, målt ved overkant af belægning, må maksimalt være hævet 0,30 meter over eksisterende naturligt terræn og skal holde en afstand på mindst 2,5 meter til havelodsskel.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Alle bygninger og bygningsfacader skal opføres i træ eller træliggende materiale. Skure og udhuse kan også opføres i metalplader.

7.2

Tag skal udføres med eternitplader, bølgeplader, tagpap, træspån, grønne tage og lignende. Til tag- og facadematerialer kan ikke benyttes blanke og/eller reflekterende materialer, herunder blanke metalplader eller engoberede tagsten.

7.3

Solceller og solvarmepaneller 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 og de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget og/eller facaden. Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.4

Varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og enhver del af anlægget skal være placeret uden for lodzonen. Afskærmningen medregnes ikke i det bebyggede areal. Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser for varmepumper skal overholdes.

7.5

Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen, opslagsskilte ved fællesareal og skilte med oversigtsplan. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte. Kommerciel skiltning må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

7.6

Paraboler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på op til 1,0 meter.

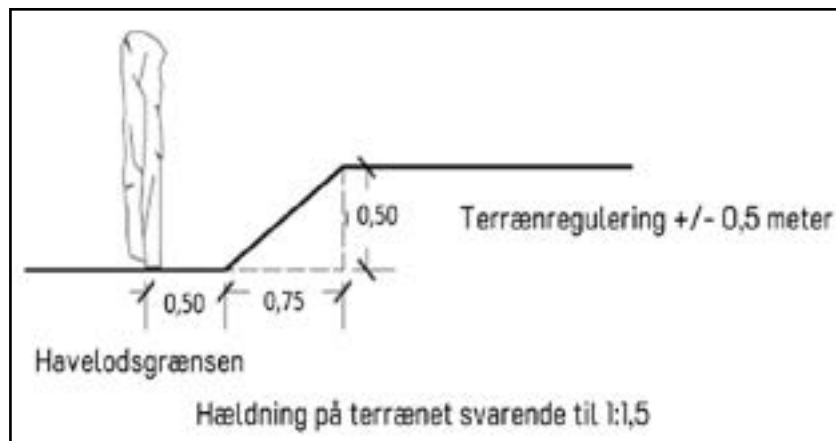
§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

De ubebyggede arealer på den enkelte grund og lokalplanområdets stier og veje må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, containere, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.2

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til terræn ved lokalplanens godkendelse og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Ved terrænregulering må der ikke ske afstrømning til naboarealer. Se figur 20.



Figur 20. Terrænregulering

8.3

Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.

8.4

Solceller og solvarmepaneller kan opsættes på terræn på egen havelod, 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.

8.5

Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn eller flettet naturhegn med klatreplanter. Trådhegn på max. 1,5 meter i højden kan opsættes på indersiden af hækken.

8.6

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

§ 9 Kolonihaveforening

9.1

Den eksisterende kolonihaveforening skal videreføres med medlemspligt for samtlige lejere af havelodder inden for lokalplanområdet.

9.2

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

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

10.1

Den eksisterende deklaration tinglyst 13. december 1976 bevares.

§ 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

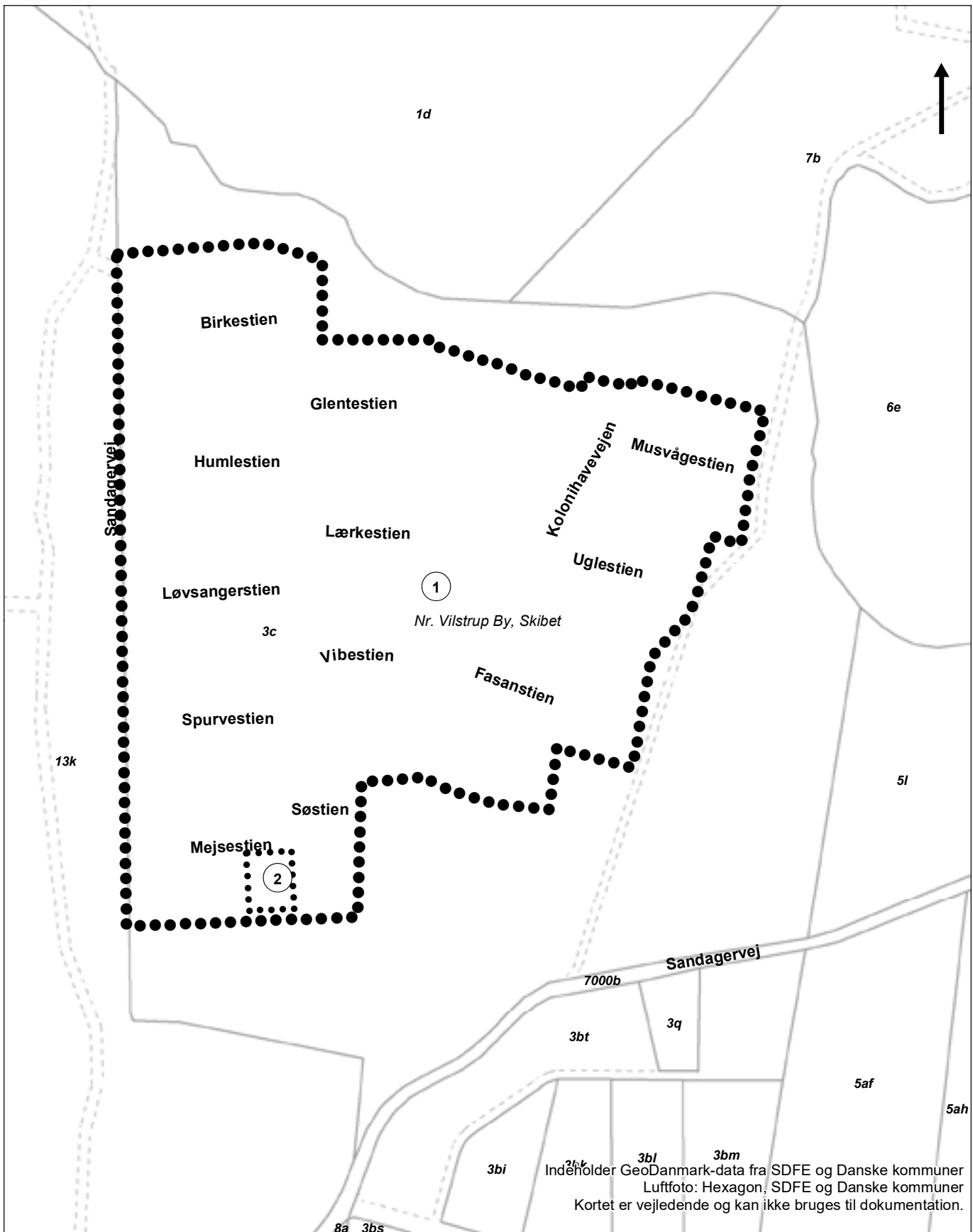
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

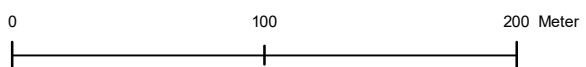
11.4

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



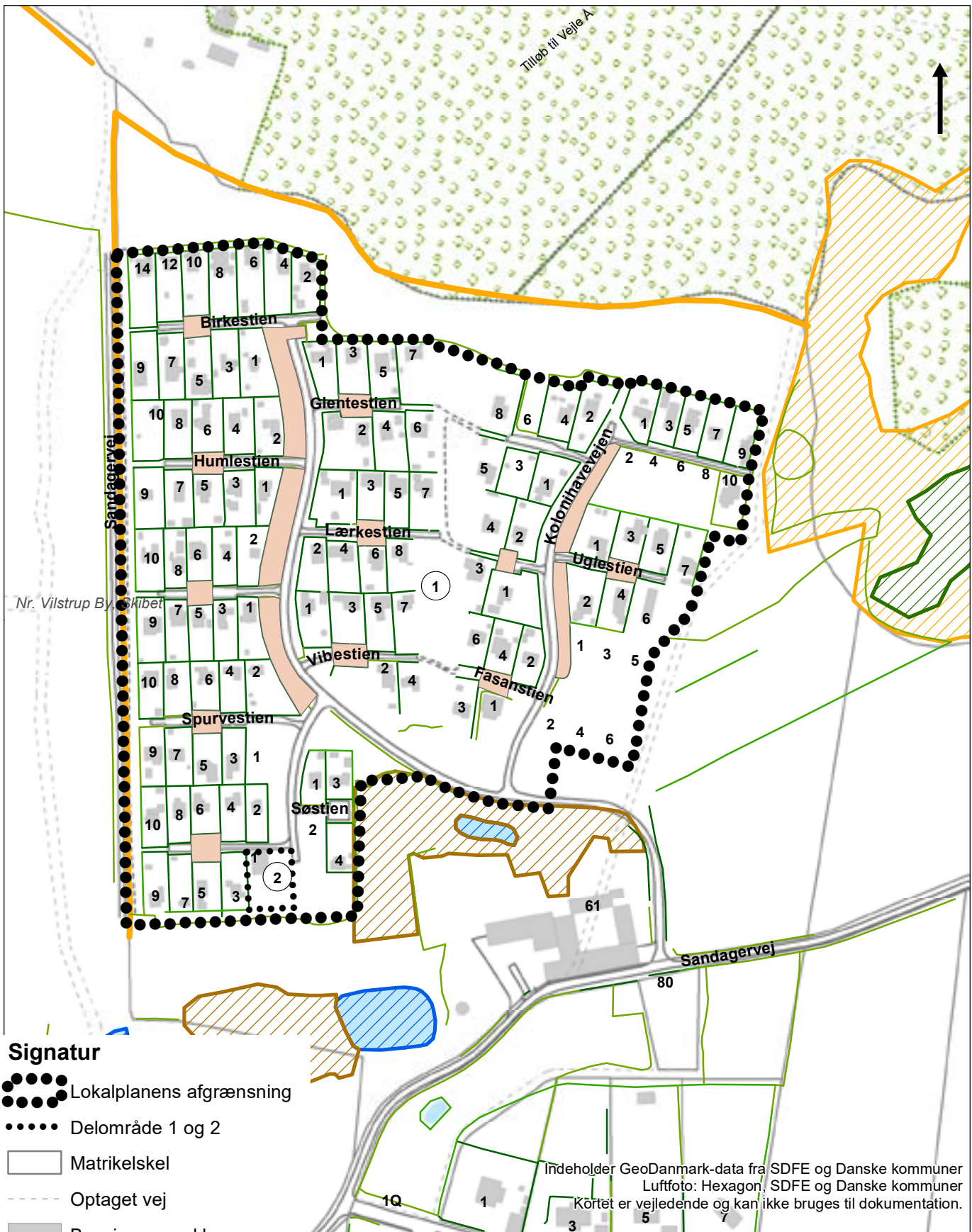
Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1 og 2
-  Ejerslav
-  Matrikelskel
-  Optaget vej





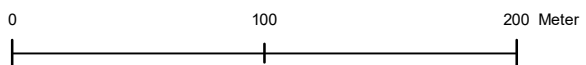
 <p>Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 1</p>
<p>Lokalplan nr. 1381 Kolonihaveområde Sandagergård, Nørre Vilstrup Matrikler</p>	<p>Mål: 1:3.000 Dato: 25.01.2023 Rev: xxx Init.: erima</p>

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



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1 og 2
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Brugsgrænse/Hegn
-  Parkering
-  Eng
-  Mose
-  Overdrev
-  Sø
-  Dige



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1381
 Kolonihaveområde Sandagergård,
 Nørre Vilstrup
Eksisterende forhold

Mål: 1:3.000
 Dato: 25.01.2023
 Rev: -
 Init.: erima

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



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

Erik Junge Madsen
Projektleder

Mobil tlf.: 21 22 96 06
ERIMA@vejle.dk

22. februar 2024

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1381 og tillæg nr. 25

Lokalplan nr. 1381 kolonihaveområde Sandagergård Nørre Vilstrup Vejle og tillæg nr. 25 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 17.01.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

I bilag 1 finder du din indsigelse under din adresse.

I bilag 2 har vi samlet de generelle bemærkninger til planerne.

I bilag 3 finder du indsigelse indsendt af Kolonisternes Haveforening i Vejle omfattende alle lokalplaner for haveforeningerne i Vejle Kommune.

Lokalplanen er vedtaget med de ændringer, der er beskrevet bagerst i bilag 1.

Vejle Kommune er opmærksom på, at bilagene fylder meget, men har valgt at give dig mulighed for at se det fulde omfang af indsigelserne for netop dit kolonihaveområde.

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 26.02.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Erik Junge Madsen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

Kirketovet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
plan@vejle.dk

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 26.02.2024

Lokalplan nr. 1381 og tillæg nr. 25

Kolonihaveområde Sandagergaard, Nørre Vilstrup

Formålet med lokalplanen er at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, som byggeriets størrelse, placering, højde mv. Men også at modvirke helårsbeboelse. Lokalplanerne regulerer derudover en række øvrige forhold.

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

Redegørelse:

- Et drivhus er en bygning i glas eller plastik til "drivning" (dvs. tidlig vækst) af grøntsager, frugt og blomster, og som ikke må anvendes til beboelse. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lag glas eller polycarbonat i sider og tag.
- Anneks / Gæstehytte: Fritliggende, mindre bygning der kan benyttes til natophold. At der kan etableres toilet, køkken og bad i anneks, som er indretninger, der normalt hører til inden for i et hovedhus, betyder ikke, at anneks kan benyttes til beboelse.

Bestemmelser:

- § 3.2: Lokalplanområdet må ikke anvendes til helårsbeboelse. Kolonihaverne må kun benyttes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og udenfor dette tidsrum, 1. oktober til 31. marts, kun undtagelsesvis og kun i forbindelse med weekender, og kortvarige ferier og lignende.
- § 6.2: Der udlægges en lodzone på 2,5 meter mod havelodsskel/skel. Udenfor lodzonen placeres kolonihavehuse, anneks/gæstehuse og lignende, hvori man overnatter, samt overdækkede terrasser og hævede opholdsarealer.
- § 6.7: Hems må maksimalt have et areal på 4,5 m². Til arealet medregnes kun den del, der i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Hemsen skal stå i åben forbindelse med det rum den er indbygget i. Er hemsen større end 4,5 m², betragtes det som en etage og er ikke tilladt, da bygninger kun må opføres i én etage. Der må etableres tilhørende facadevindue med matteret glas.
- § 6.10: Anneks/gæstehytte kan anvendes til natophold, men må ikke benyttes til beboelse.
- § 6.11: I delområde 1 må der på havelodder udover kolonihavehuset opføres småbygninger på med et samlet areal på 30 m². Derudover kan der opføres et drivhus på maksimalt 10 m². Drivhuse medregnes ikke i det samlede areal.
- § 6.13: Overdækkede terrasser sammenbygget med kolonihavehuset skal være åben i mindst én hel side. Øvrige sider skal være helt åbne eller kun delvist lukket med brystværn på max. 1,30 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke til kolonihavehusets bebyggede areal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset. Arealet af åbne overdækkede terrasser medregnes til småbygninger.

Til småbygninger regnes mindre bygninger, f.eks. udhus redskabs-, brænde-, og cykelskur m.m., anneks/gæstehytte, shelter, legehuse og overdækket terrasse.

- § 6.18: Legehuse forsynet med tag, som har en højde mindre end 1,8 meter målt fra naturligt eksisterende terræn til kip og et bruttoetageareal mindre end 3,0 m² medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.
- § 7.1: Alle bygninger og bygningsfacader skal opføres i træ eller træliggende materiale. Skure og udhuse kan også opføres i metalplader.
- § 7.2: Tag skal udføres med eternitplader, bølgeplader, tagpap, træspån, grønne tage og lignende. Til tag- og facadematerialer kan ikke benyttes blanke og/eller reflekterende materialer, herunder blanke metalplader eller engoberede tagsten.
- § 7.4: Varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og enhver del af anlægget skal være placeret udenfor lodzonen. Afskærmningen medregnes ikke i det bebyggede areal. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for varmepumper skal overholdes.
- § 7.5: Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen, opslagsskilte ved fællesareal og skilte med oversigtsplan. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte. Kommerciel skiltning må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- § 7.6: Parabler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på op til 1,0 meter.
- § 8.3: Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.
- § 8.5: Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn eller flettet naturhegn med klatreplanter. Trådhegn på max. 1,50 m i højden kan opsættes på indersiden af hækken.
- § 9.3: Bestemmelsen vedrørende foreningens pligt til at indkalde til generalforsamling og foreningens vedtægter skal godkendes af Vejle Kommune slettes.

Tillægget:

99.R.8 - Rekreativt område ved Sandagervej ved Haveforeningen Sandagergård

- **Nye rammebestemmelser: Bebyggelsen omfang og udformning**
Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m² fastsættes til 50 m², hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m². Der må desuden opføres op til småbygninger med et samlet areal på højst 20 m². Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m² fastsættes til 80 m², hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m². Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m².

Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og udenfor dette tidsrum, 1. oktober til 31. marts, kun undtagelsesvis og kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier og lignende.

Her kan du se planen

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 17.01.2024 vedtaget lokalplan nr. 1381 kolonihaveområde Sandagergaard, Nørre Vilstrup og tillæg nr. 25 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 26.02.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.