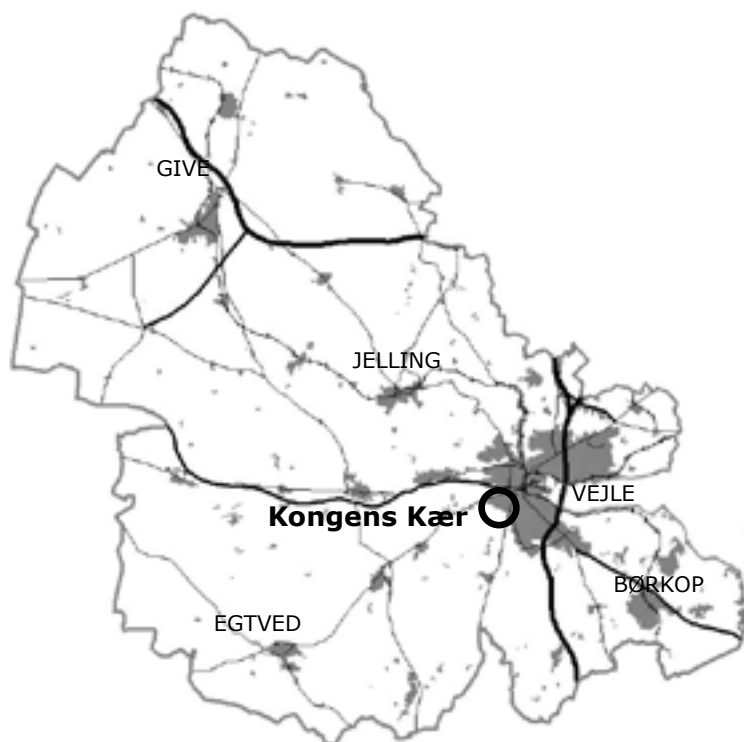


LOKALPLAN NR. 1382

Kolonihaveområde Kongens Kær, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

17.01.2024
26.02.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL
6 Historisk udvikling

7 EKSISTERENDE FORHOLD

9 LOKALPLANENS INDHOLD

9 Anvendelse
9 Udstykning og bebyggelse
13 Vej-, sti- og parkeringsforhold
13 Ubebyggede arealer

14 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

14 Lov om kolonihaver
14 Bygningsreglementet
15 Natura 2000-område og bilag IV-arter
15 Naturbeskyttelsesloven
15 Museumsloven
15 Kommuneplan 2021-2033
17 Lokalplan
17 Servitutter
17 Arkitekturpolitik
17 Bæredygtighed og klima
17 Oversvømmelse og erosion
18 Tilgængelighed
18 Kystnærhedszonen
18 Forsyning
19 Miljøforhold

20 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

22 BESTEMMELSER

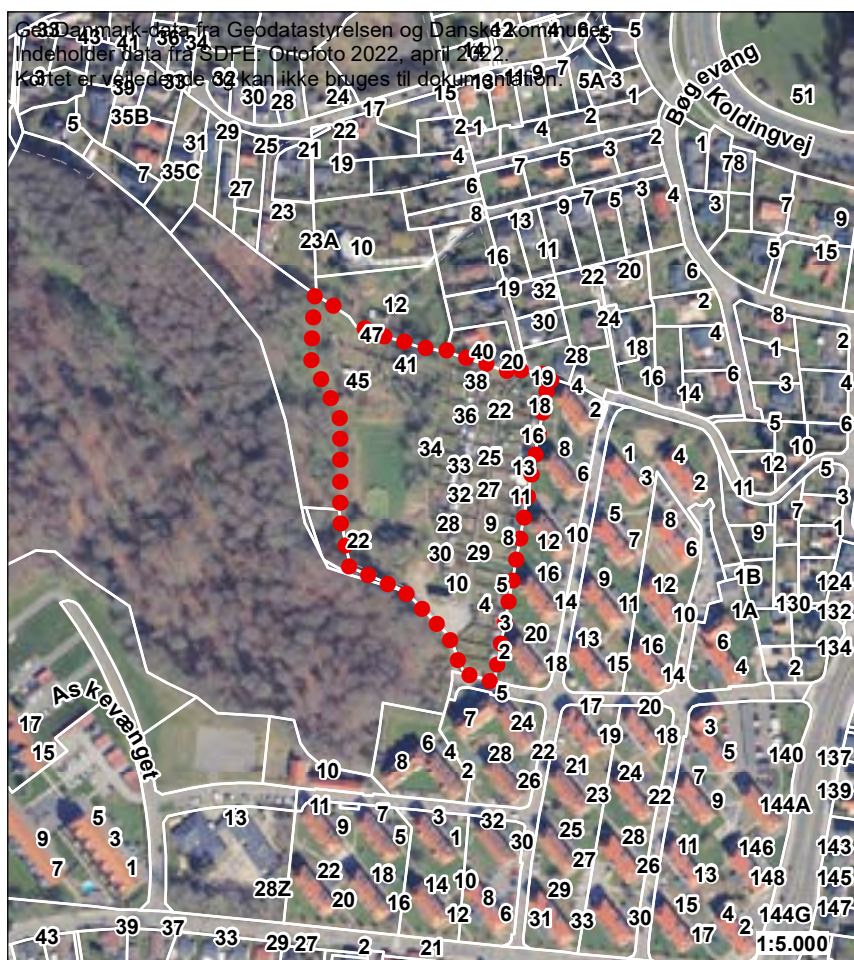
22 § 1 Formål
22 § 2 Område og zonestatus
22 § 3 Anvendelse
23 § 4 Udstykning
23 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
24 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
30 § 7 Bebyggelsens udseende
31 § 8 Ubebyggede arealer
32 § 9 Kolonihaveforening
32 § 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter
32 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold

LOKALPLAN NR. 1382

Kolonihaveområde Kongens Kær, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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, Sandagergård, 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 Kongens Kær, som er ejet af en boligforening, der udlejer almene boliger i Vejle (AAB). Kolonihaverne er i dag reguleret af en rammelokalplan nr. 48 fra 1983.

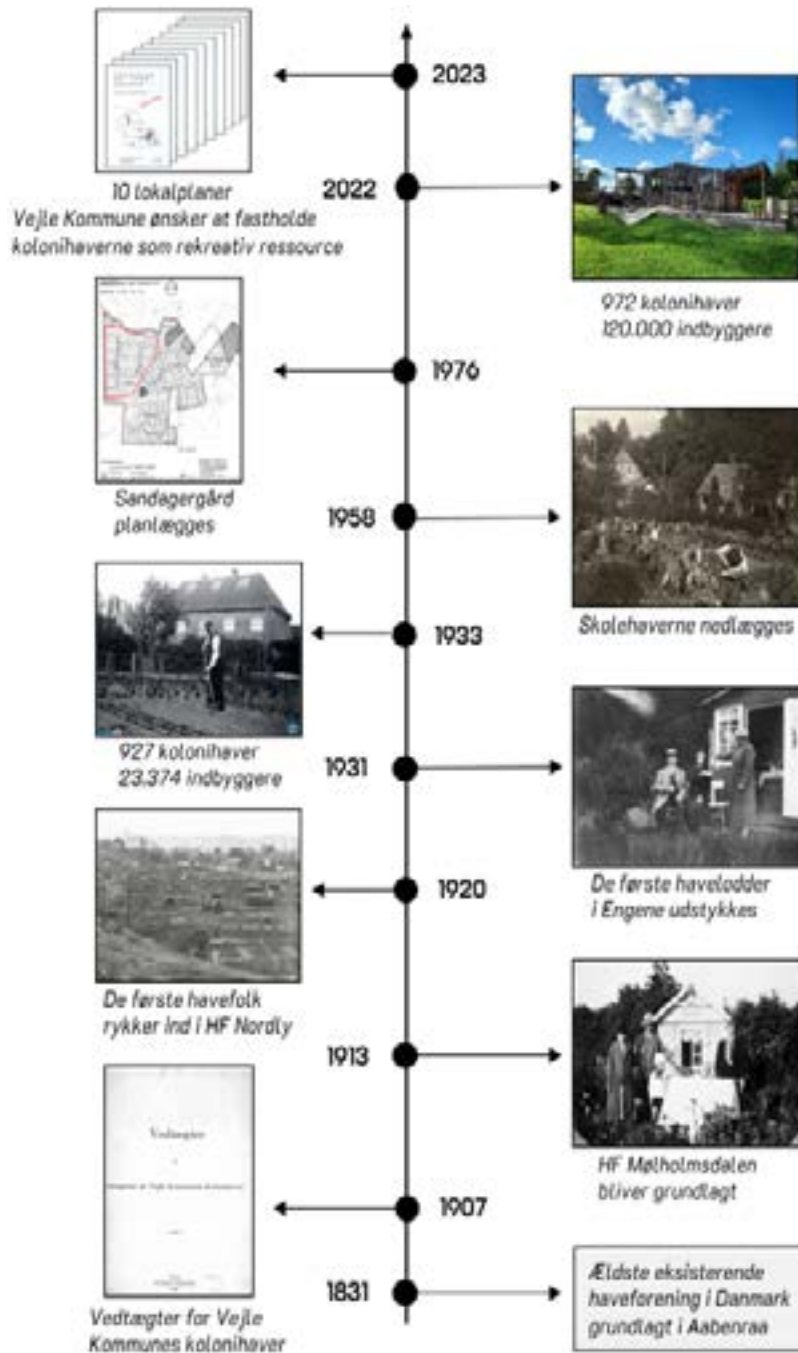
I dag må den samlede bebyggelse ikke overstige 30 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne defineres som alt byggeri under tag.

Denne lokalplan giver ikke mulighed for forøgelse af den samlede bebyggelse. Havelodderne er forholdsvis små og den eksisterende bebyggelse har gennem årene holdt sig på en beskeden størrelse, så der i dag er en fin homogen bebyggelse med et harmonisk arkitektonisk udtryk.

Udover lokalplanen har AAB lejekontrakter, som yderligere skærper kravene til brugen af havelodderne.

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

EKSISTERENDE FORHOLD

I området nær Pedersholm ligger Kongens Kær, hvor Arbejdernes Andels Boligforening udlejer kolonihaver til medlemmer af boligforeningen. Havekolonien er placeret på "toppen af bakken" i et af AAB's boligområder kun 1,5 km fra Vejle Centrum.

Haveforeningen Kongens Kær er beliggende hvor der tidligere lå et gartneri, Lærkehøj. Da gartneriet lukkede i 1970 købte Vejle Kommune en del af arealet. Nogle beboere fra Møllevangen startede med at anlægge enkelte haver, hvor der blev dyrket grøntsager til eget brug. De indgik en aftale med Vejle Kommune for den fortsatte brug af haverne. Havelodderne var på ca. 120 m² og havelejen på 19,20 kroner om året.



Figur 3. Luftfoto af haveforeningen Kongens Kær. Kolonihaverne er opdelt i to områder. De fleste er beliggende tæt ved etageboligerne med enkelte i det sydvestlige hjørne af området, beliggende nederst til venstre i billedet. Fælleshuset er beliggende til højre i billedet. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Da Vejle Kommune efterhånden ejede alt jorden i området, blev det i 1984 besluttet at udarbejde en lokalplan, således AAB kunne opføre etageboliger. Vejle Kommune modtog en underskriftindsamling, hvor der blev protesteret mod planerne. Lokalplanen blev ændret således, at havelodderne kunne blive liggende. Selve haveforeningen blev grundlagt i 1985 og fik navnet Kongens Kær.

Husene i lokalplanområdet er små og bærer præg af den enkelte ejers forhold til arkitektur og byggeskik. Kongens Kær er et charmerende område, hvor hækkene ikke er højere, end man er i stand til nemt at komme i kontakt med hinanden.

Kørende adgang til haverne sker ad Egevang, hvor man ankommer til beboerklubben Møllevirke, som er fælleshus for hele området og kan betragtes som indgangen til haverne. Fortsætter man ad hovedstien fra Møllevirke og nordpå, har man en fin udsigt over Vejle by.

Det er også muligt at komme til haverne fra Sdr. Vang vejen og Pedersholm skoven.

Kolonihaverne er omgivet af et stort fælles grønt område mod vest og AAB's etageboliger mod øst. Det fælles grønne areal ligger op mod et større skovområde.

Kongens Kær har 45 små haver, der er omgivet af lave hække, hvorfor haverne virker åbne og tilgængelige. Haverne er fordelt på to områder. Hovedparten af haverne, 38, ligger i umiddelbar nærhed af boligblokkene. De resterende 7 haver ligger længere mod vest og lidt isoleret, i forlængelse af det store åbne grønne areal.

Haverne er daghaver, hvor det ikke er tilladt at overnatte. Det er et krav for at have en kolonihave, at man er lejer i AAB's afdeling 17. Det er ikke muligt at køre med bil i området, da det er smalle gangstier, der adskiller haverne. På alle havelodderne er der bebyggelse, som for det meste er mindre redskabskure. Mange af haverne er "grøntsagshaver" modsat de fleste andre kolonihaver i Vejle Kommune.

Størrelsen af havelodderne varierer fra ca. 150 m² til knap 300 m² med en gennemsnitlig lodstørrelse på ca. 225 m². Den samlede bebyggelse varierer fra ca. 10 m² til omkring 50 m² med et gennemsnit på ca. 20 m².

I forbindelse med vedtagelse af Kolonihaveloven i 2001 blev haveforeningen Kongens Kær 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.

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.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 1.

Delområde 1 er kolonihavelodder, delområde 2 er et nedlagt havelod, nu fællesområde med "flagplads". Delområde 3 er det store grønne fællesareal med boldbaner, og delområde 4 omfatter fælleshuset Møllevirke, hvor områdets p-plads er beliggende.

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

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 og kortvarige ferier. Definition af weekend: fredag til søndag aften - dvs. max. 2 overnatninger.

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.

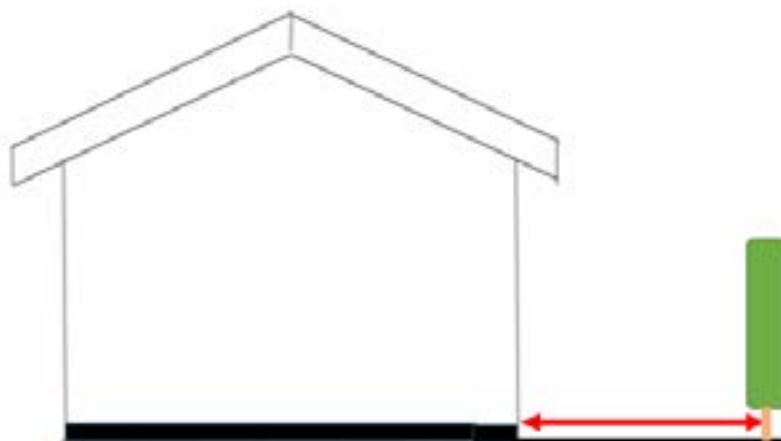
Lokalplanområdet er karakteriseret ved et stort velplejet område, hvor havelodderne er af beskeden størrelse og bebygget med kolonihavehuse kendetegnet af en stor grad af selvbyggerkultur med kreativ tilgang til forskellige materialer i en mangfoldighed af byggestile.

For at bevare kolonihaveområdetets særpræg ændres der ikke på det samlede areal, som der kan bebygges. De gældende bestemmelser for den maksimale bebyggelse fastholdes på 30 m². Der kan opføres et legehuse på maksimalt 3,0 m², som ikke medregnes i det 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 andet 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.

Hække indenfor kolonihaven kaldes havelodsskel. Disse må ikke nedlægges eller flyttes på, idet de skal administreres som interne skel. Havelodderne 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.



Figur 4. Havelodsskel måles ved hækstammen, som vist på figuren.

Lokalplanen tillader kun følgende type af bebyggelse: kolonihavehuse og småbygninger, skure og lignende til opbevaring, legehuse, drivhuse, 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:

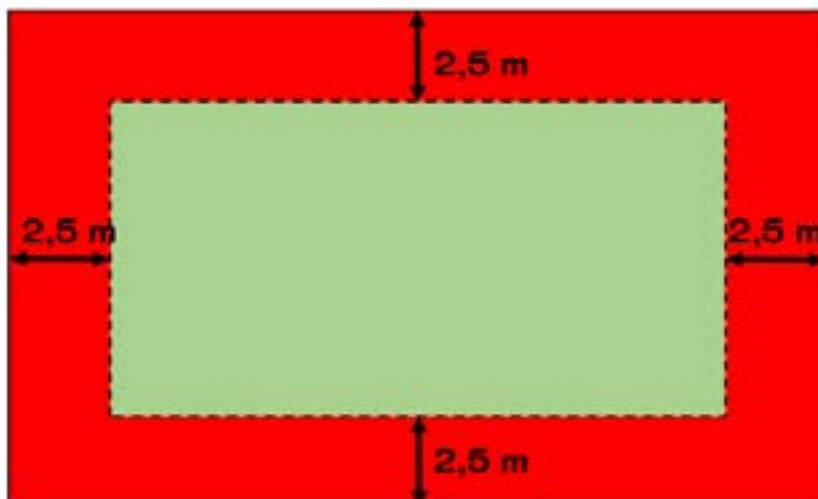
- | | |
|----------------------------|---|
| Kolonihavehus: | Et mindre fritliggende træhus, som ikke er beregnet til helårsbeboelse. Eneste bygning på havelodden, som må indeholde toilet og køkken. |
| Shelter: | Betragtes som et hævet opholdsareal, der kan benyttes til natophold og skal være beliggende minimum 2,5 meter fra havelodsskel og skel. |
| Udestue / havestue: | En udestue er en overdækket, lukket konstruktion – typisk af glas – sammenbygget med kolonihavehuset. Den er ikke godkendt til natophold. Udestuer medregnes 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 m. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke i kolonihavehusets bruttoetageareal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset.
Skur /udhus:	Et skur/udhus er en mindre bygning som hovedsageligt anvendes til at opbevare redskaber 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.
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 bygningen står der længere end 6 uger, regnes den for en permanent bygning.
Legehuse:	Legehuse forsynet med tag, som har en højde mindre end 1,80 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.

Lokalplanen fastsætter, at der på de enkelte havelodder kun må opføres et samlet bebygget areal på maksimalt 30 m². Der kan opføres et legehuse på maksimalt 3,0 m², som ikke skal medregnes i det samlede bebyggede areal.

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 5.

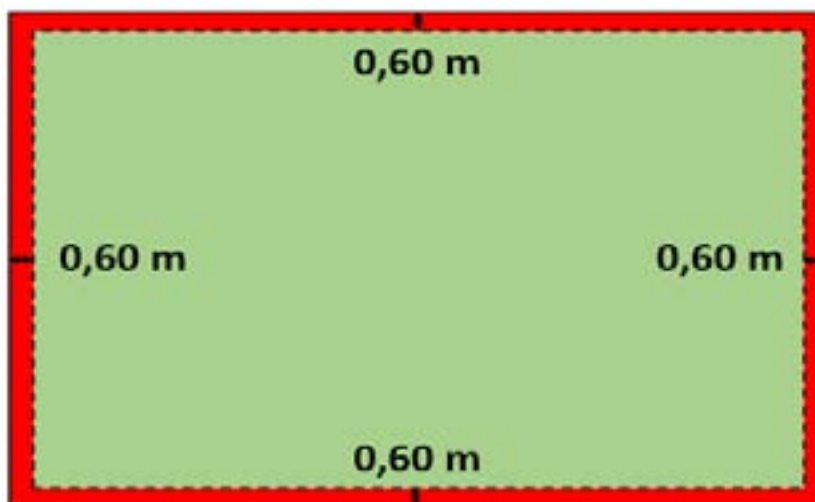


Figur 5. Lodzonen er vist med rødt. Lodzonen måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 2,5 meter ind på havelodden.

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 2,2 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 havelodsskel 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 6.



Figur 6. 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-/sti- og parkeringsstruktur.

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 områdets grønne karakter af kolonihaveområde indeholder lokalplanen en bestemmelse om det maksimalt tilladelige areal, som kan befæstes.

Befæstelsesgraden er den del af overfladen, der er dækket, inklusiv det byggede 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 skærvebelægninger 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 oversvømmelse. Da kolonihaveområder ikke er kloakeret, betyder en høj befæstelsesgrad, at alt 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 spildevandplanen for Vejle. Derfor er bestemmelser i lokalplanen fastlagt med udgangspunkt i, at kolonihaverne hovedsagligt skal være græsarealer eller bede, hvor der ikke er bebyggelse.

Den samlede befæstelsesgrad fastlægger arealet af fast belægning på det enkelte havelod til maksimalt 55 m²: Byggeretten på 30 m² plus fast belægning på 25 m² = 55 m².

Opholdsarealer må maksimalt være hævet 0,30 meter over eksisterende terræn og skal holde en afstand på mindst 2,5 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.

Det er også lokalplanens formål at 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, (dette dog 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 indførtes begrebet "et varigt kolonihaveområde". 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 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 er ikke 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/ansøgers 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. Kommuneplantillægget 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.

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 lokalplanområderne 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:

1.3.B.8 - Boligområde ved Hasselvænget i Vejle, hvor områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af høj boligbebyggelse, kolonihaver, og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner samt enkeltstående butikker.

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m² og der må ikke bygges mere end 30 m² på hver havelod. 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

Gældende kommuneplanramme for den samlede bebyggelse ændres ikke. Bebyggelsesgraden på 30 m² fastholdes.

Tillæg nr. 25

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

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.

Geologisk bevaringsværdi

Planområdet er en del af det geologiske beskyttelsesområde, som forløber fra Egtved til Vejle og omfatter store dele af Vejle by. De særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder er karakteriserede ved deres særlige visuelle oplevelsesmuligheder, hvor landskabsformerne afviger markant fra omgivelserne.

Det er typisk særligt værdifulde kystlandskaber. Kategorien omfatter endvidere områder med skjulte geologiske interesser. I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder kan der alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang.

Eventuel ny bebyggelse i planområdet etableres i sammenhæng med og ikke i større højde end den eksisterende bymæssige bebyggelse, hvorved området ikke kan bidrage til en yderligere påvirkning af tunneldalen, der har så stor en skala, at end ikke Vejle bys tilstedeværelse er til hinder for den overordnede oplevelse af tunneldal-systemet.

Lokalplan

Lokalplan nr. 48 vedtaget af Vejle Byråd den 12. december 1985 ophæves for del af matr.nr. 1k Pedersholm, Vejle Jorder.

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.

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.

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 bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

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 tilladelser 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 sluttes 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.

Kystnærhedszonen

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

Kolonihaveområdet er et fuldt udbygget eksisterende område, hvor eventuelt ny bebyggelse vil være af meget minimalt omfang. Lokalplanområdet er endvidere beliggende næsten 3 km fra kysten og da eksisterende bebyggelse er lav og eventuel ny bebyggelse maksimalt kan opføres i 4,0 meters højde, vurderes det derfor, at lokalplanen ikke påvirker oplevelsen fra kysten.

Forsyning

Vand

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



Figur 7. Der er konstateret jordforurening på en del af havelodderne.

Miljøforhold

Jordforurening og kortlægningsstatus

Vidensniveau 1 (V1) - En grund på vidensniveau 1 er registreret som forurenet ud fra de aktiviteter, der tidligere har været på grunden.

Der er oplysninger om fyrgrav og arbejdsrum i forbindelse med opførelse af drivhuse i 1924, som kan betyde, at der i de første mange år kan være anvendt kul. Kul indeholder tungmetaller, og hvis der har været tale om udenørs oplag på ikke-befæstet areal, kan der være sket udvaskning af kul og kulstøv med regnvand. Da gartneriet er i drift indtil 1970, er det sandsynligt, at opvarmning kan være sket med olie de senere år, og at der dermed kan have været et større oplag af fyringsolie. I så fald kan der være sket forurening med olieprodukter ved utætheder ved tanke med tilhørende rørføringer. Der er i det historiske materiale dog ikke oplysninger om, hvilken form for opvarmning, der er anvendt i forbindelse med gartneriet.

Anvendelsen og håndteringen af sprøjtemidler kan ligeledes give anledning til forurening af jord og grundvand. Forurening kan være sket ved uheld og spild i forbindelse med håndtering og blanding af sprøjtemidler samt rengøring af sprøjter. Rengøring af sprøjter er tit foregået i drivhusene, hvor der ofte ikke har været fast bund.

I forbindelse med ændret arealanvendelse og/eller bygge- og anlægsarbejde på grunden.: Jord skal undersøges og analyseres ifb. jordflytning jf. jordflytningsbekendtgørelse. Kommunen skal vurdere, om der er krav om §8-tilladelse (Jordforureningsloven) til det konkrete projekt.

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 naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

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

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. 1382, Kolonihaveområde Kongens Kær, Vejle

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at 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. 1k, Pedersholm, Vejle Jorder.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 1.

§ 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 2 og delområde 3 må kun benyttes til fælles aktiviteter og fritidsaktiviteter, som ikke ændrer arealets karakter af grønt opholdsareal.

3.4

Område 4 må kun anvendes til fælleshus og fællesfaciliteter samt vejadgang og parkering.

3.5

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 nedlægges, og der må ikke ske ny eller yderligere opdeling af områdets eksisterende opdeling i havelodder.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Egevang.

5.2

vejudlæg og kørebanebredde af 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 den fælles parkeringsplads ved fælleshuset. Parkering må ikke ske på fordelingsveje, stier 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 veje og stier.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

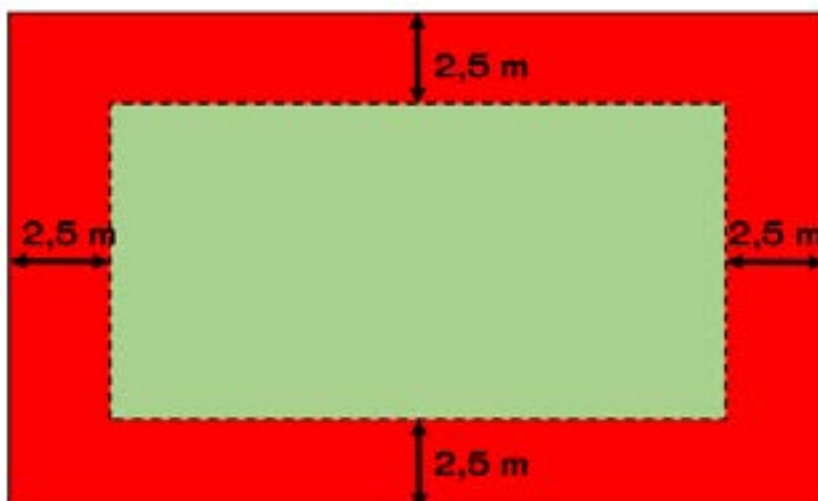
På en havelod må der kun opføres et kolonihavehus til overnatning og småbygninger, skure og udhuse til opbevaringsformål samt drivhuse og legehuse og overdækkede terrasser.

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.

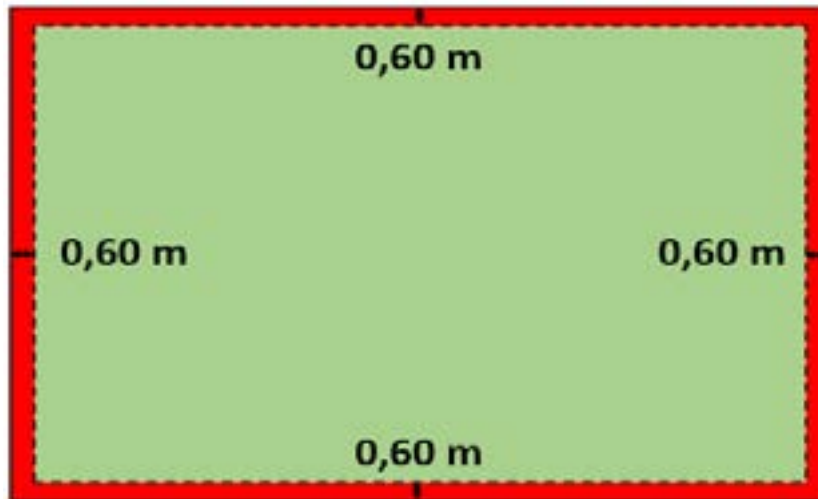
Udenfor lodzonen placeres kolonihavehuse, anneks/gæstehus og lignende, hvori man overnatter, samt overdækkede terrasser og hævede opholdsarealer. Se figur 8.



Figur 8. 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 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.

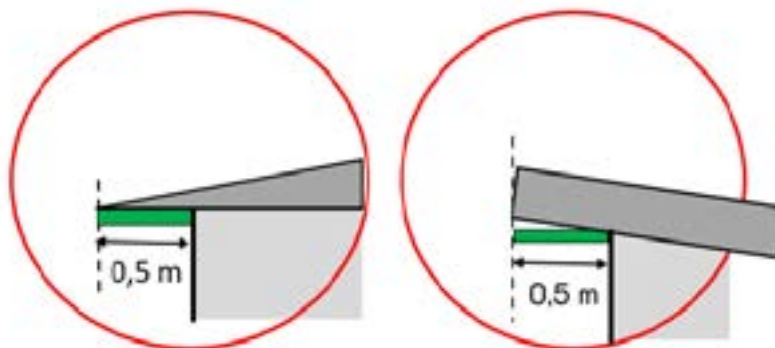
Samlet byggeri

6.4

I delområde 1 må det samlede bebyggede areal på den enkelte havelod maksimalt være 30 m². Den samlede bebyggelse omfatter et kolonihavehus plus alle øvrige småbygninger.

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 10.



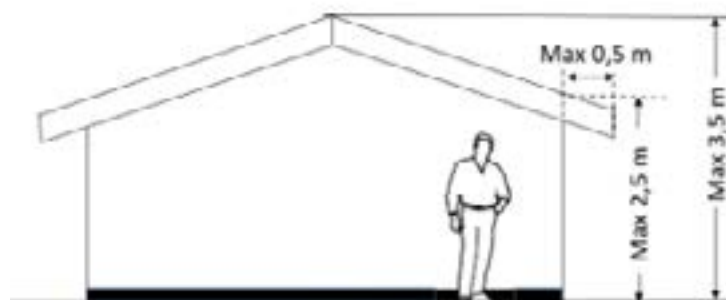
Figur 10. Tagudhæng målt fra henholdsvis bygning med saddeltage og bygning med ensidig taghældning.

6.6

Kolonihavehuset må kun opføres i én etage. Højden på kolonihavehuset må maksimalt være 3,5 meter til tagryg målt fra naturligt terræn. Færdigt gulv skal ligge i et højere niveau end det omgivende terræn.

6.7

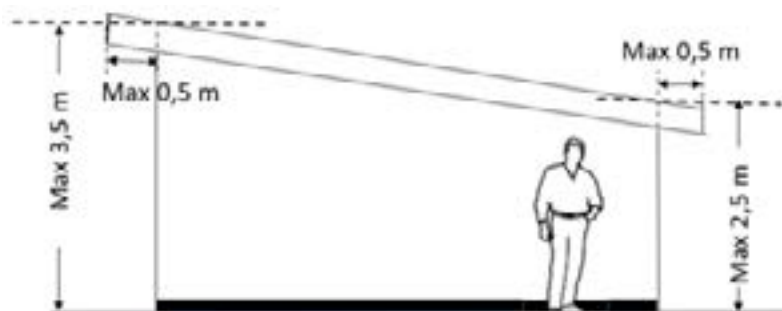
Kolonihavehuse med saddeltag må maksimalt have en facadehøjde på 2,5 meter. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af tag. Se figur 11.



Figur 11. Hus med saddeltag. Den maksimale højde er 3,5 meter og den maksimale facadehøjde 2,5 meter.

6.8

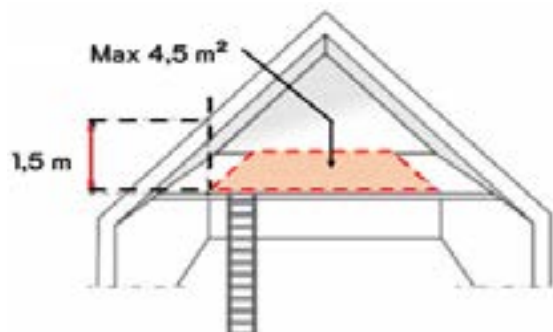
Kolonihavehuse med ensidig taghældning må maksimalt have en facadehøjde på 2,5 meter på den ene facade og 3,5 meter i modstående facade. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af tag. Se figur 12.



Figur 12. Maksimale facadehøjder på hus med ensidig taghældning.

6.9

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. Se figur 13.



Figur 13. Hems. Her vist hvor den står i åben forbindelse med det rum den er indbygget i.

Småbygninger

6.10

Til småbygninger regnes mindre bygninger, f.eks. udhus redskabs-, brænde-, og cykelskur m.m., drivhus, legehus og overdækket terrasse.

6.11

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

6.12

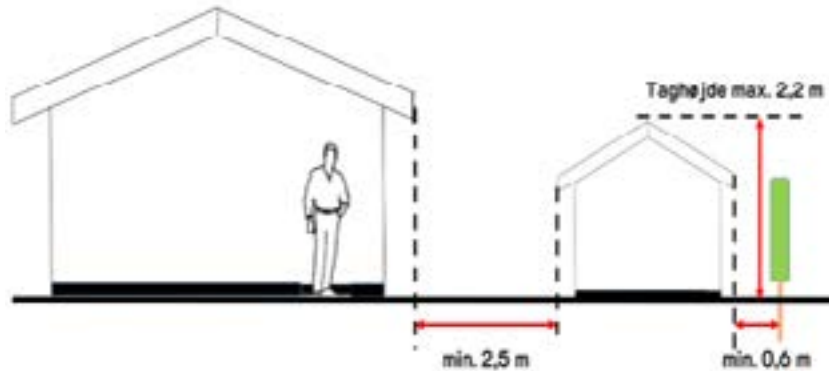
Overdækkede terrasser sammenbygget med kolonihavehuset skal være åbne i mindst én hel side. Øvrige sider skal være helt åbne eller kun delvist lukket med brystværn på max. 1,30 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke til kolonihavehusets bebyggede areal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset.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

6.13

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 10.

6.14

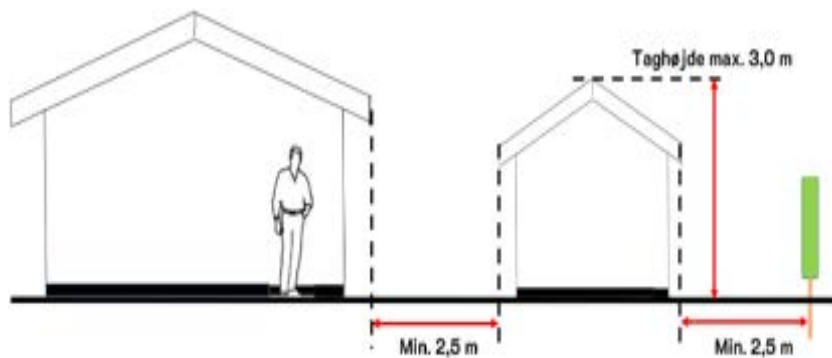
Småbygninger placeret inden for lodzonen, mellem 0,6 meter og 2,5 meter fra havelodsskel, må have en maksimum højde på 2,2 meter målt fra naturligt terræn til overside tagryg. Se figur 14.



Figur 14. I lodzonen må småbygninger maksimalt være 2,20 meter. Afstand mellem bygninger skal være 2,5 meter. Hvis tagudhæng er mere end 0,5 m, skal afstanden måles fra kant af tagudhænget.

6.15

For småbygninger placeret uden for lodzonen mere end 2,5 meter fra have-lodsgræsen eller skel) er den maksimale højde 3,0 meter til tagryg, målt fra naturligt terræn til overside af tagflade. Se figur 15.



Figur 15. Småbygninger er tilladt med en maksimal højde på 3,0 meter, når de er beliggende uden for lodzonen. Afstand mellem bygninger skal være mindst 2,5 meter.

6.16

Småbygninger skal placeres udenfor den bebyggelsesfrie zone, 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 16.



Figur 16. 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.

6.17

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 indgår som småbygning og medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.

6.18

Pergolaer medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.

6.19

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 og 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 1,0 meter.

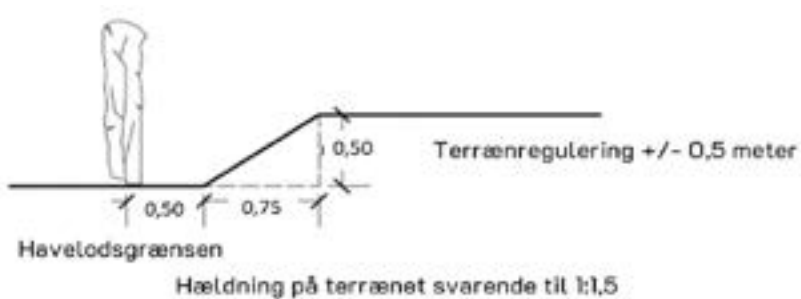
§ 8 Ubebyggede arealer

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 17.



Figur 17. Terrænregulering

8.3

Den samlede befæstelsesgrad fastlægger arealet af fast belægning på den enkelte havelod til maksimalt 55 m²: Byggeretten på 30 m² plus fast belægning på 25 m² = 55 m².

8.4

Solceller 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

Lokalplan nr. 48 på del af matr.nr. 1k Pedersholm, Vejle Jorder, tinglyst den 12. december 1985 angående Boligområde ved Pedersholms Allé, Koldingvej, Ege ophæves.

§ 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

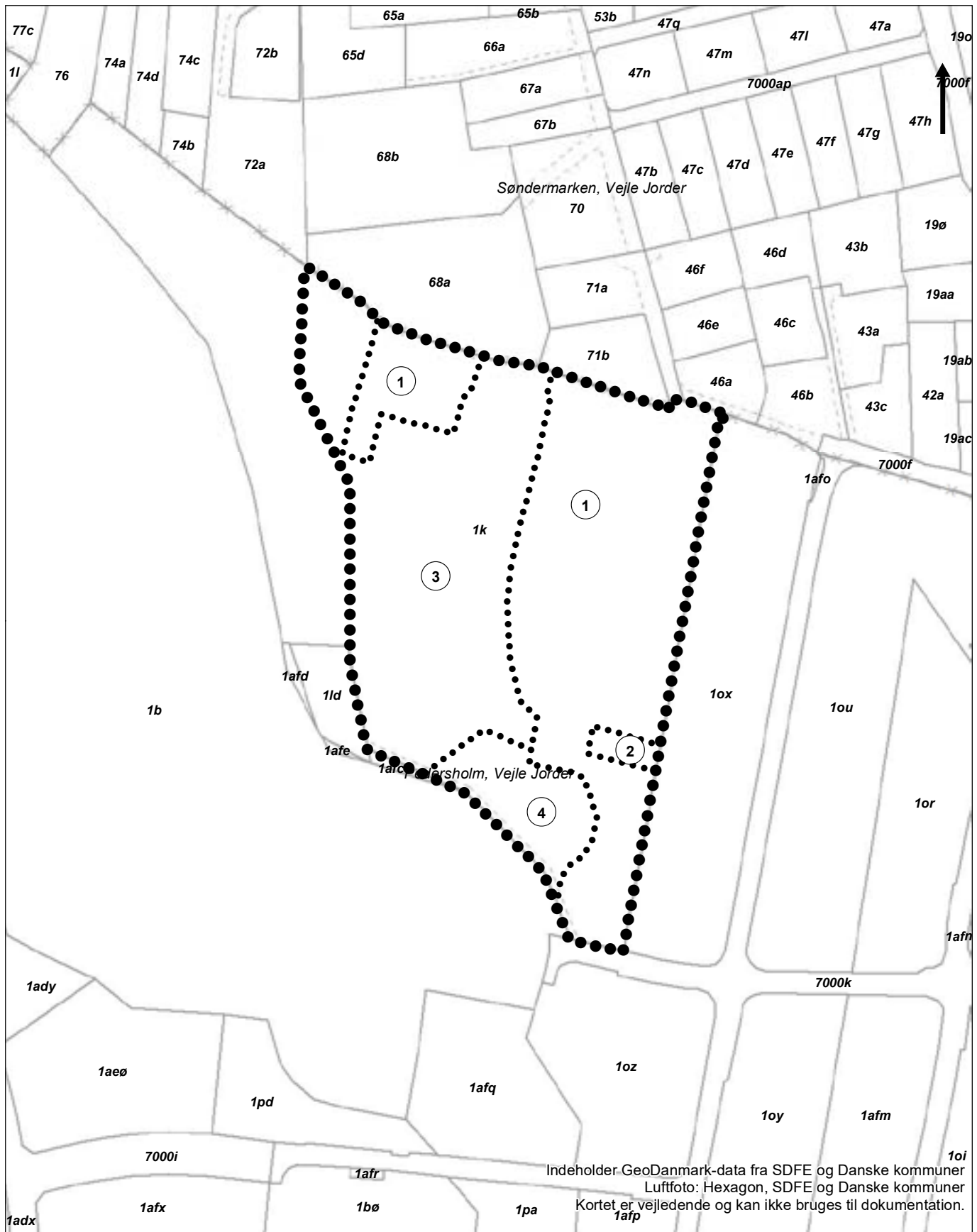
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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, 2, 3 og 4
- Ejerlav
- Matrikelskel
- Optaget vej

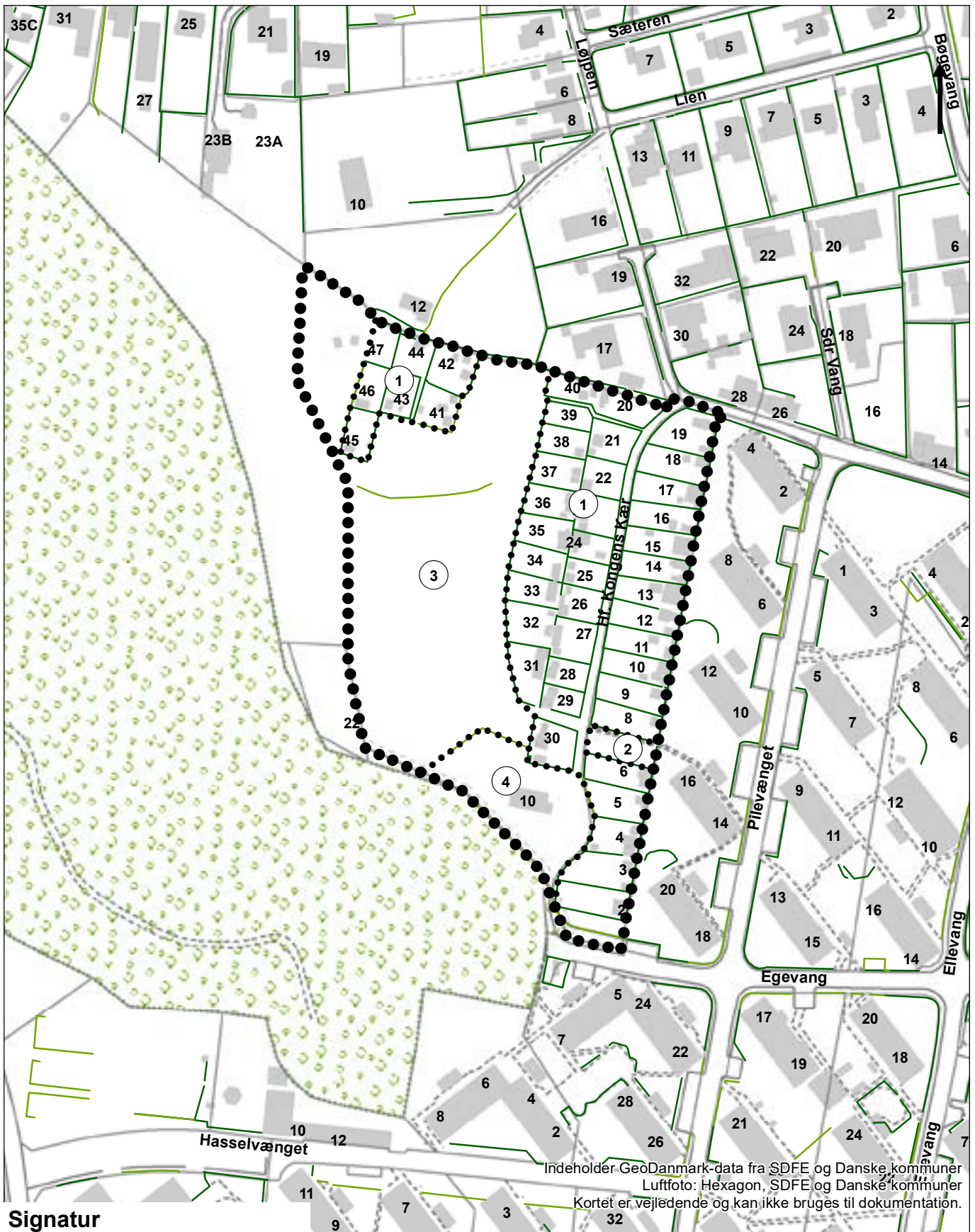
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1382
 Kolonihaveområde Kongens Kær,
 Vejle
Matrikler

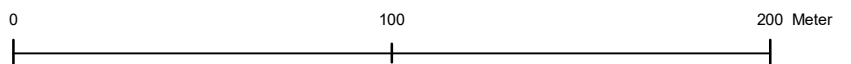
Mål: 1:2.000
 Dato: 25.01.2023
 Rev: -
 Init.: erima

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, 2, 3 og 4
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Brugsgrænse/Hegn
-  Fredskov



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1382
Kolonihaveområde Kongens Kær,
Vejle
Eksisterende forhold

Mål: 1:2.000
Dato: 25.01.2023
Rev: -
Init.: erima



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

Erik Junge Madsen
Projektleder /
Kolonihaver

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

22. februar 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-24-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1382 og tillæg nr. 25

Lokalplan nr. 1382 kolonihaveområde Kongens Kær, Vejle og tillæg nr. 25 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 17.01.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigelserne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø's bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljø's 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

Kirketorvet 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. 1382 og tillæg nr. 25

Kolonihaveområde Kongens Kær, Vejle

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.

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/gæstehus og lignende, hvori man overnatter, samt overdækkede terrasser og hævede opholdsarealer.
- § 6.12: 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. 1,3 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke til kolonihavehusets bebyggede areal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset. Arealet af åbne overdækkede terrasser medregnes til småbygninger.
- § 6.17: 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 indgår som småbygning, og 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 og 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.
- § 8.5: Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn eller flettet naturhegn med klatreplanter. Trådhegn på max. 1,5 m i højden kan opsættes på indersiden af hækken.

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. 1382 kolonihaveområde Kongens Kær 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.