

LOKALPLAN NR. 1418

Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

20.11.2024
25.11.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

9 Vej-, sti- og parkeringsforhold

10 Ubebyggede arealer

11 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

11 Natura 2000-område og bilag IV-arter

12 Museumsloven

13 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

13 Kommuneplan 2021-2033

14 Servitutter

15 Arkitekturpolitik

15 Bæredygtighed

16 Oversvømmelse, erosion og klima

17 Tilgængelighed

17 Forsyning

17 Miljøforhold

19 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

20 BESTEMMELSER

20 § 1 Formål

20 § 2 Område og zonestatus

20 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

23 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

25 § 7 Bebyggelsens udseende

27 § 8 Ubebyggede arealer

30 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

31 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder

31 § 11 Grundejerforening

32 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Farve- og materialekombinationer

B. Planteliste

KORTBILAG

1. Matrikler

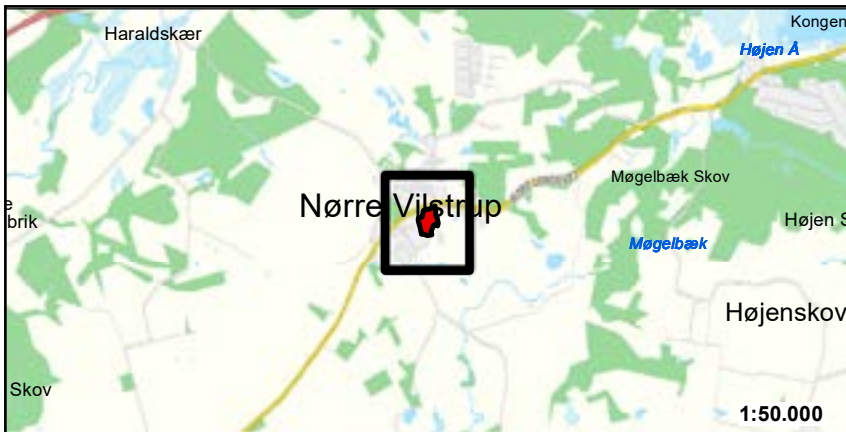
2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

Illustrationer er udarbejdet af SALHA

LOKALPLAN NR. 1418

Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup



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

11.09.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet
13.09.2024 - 11.10.2024 Offentlig høring
20.11.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
25.11.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat lodsejer har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan for boliger for et område syd for Ribe Landevej i Nr. Vilstrup. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af ca. 20 rækkehuse og/eller kompaktparceller i en og to etager. Kompaktparceller er mindre fritliggende boliger på små grunde. Formålet med lokalplanen er at skabe et større udbud af mindre boliger i Nr. Vilstrup, der hovedsageligt domineres af parcelhuse.

Området er præget af et kuperet terræn, der falder fra vest mod øst, og skaber en fin udsigt ud over det omkringliggende landskab. Det skal sikres at lokalplanområdets bebyggelse så vidt muligt indpasses i terrænet, så byggeriet er med til at understrege terrænet, og udsigten til den omkringliggende natur bevares. Der udlægges fælles opholdsarealer, som sikrer områdets grønne karakter og rekreative værdi for beboerne. Der er generelt mangel på gode stiforbindelser i Nr. Vilstrup, og der er begrænset adgang til den omkringliggende natur. Lokalplanen skal derfor sikre god mulighed for, at beboerne kan bevæge sig rundt i området.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 1,5 ha og ligger syd for Ribe Landevej i Nr. Vilstrup. Ved ankomst til Nr. Vilstrup fra øst, mødes man først af kraftig beplantning på begge sider af vejen, og enkelte ejendomme der ligger mere tilbages trukket. Senere åbner landsbykarakteren sig op, og boligerne ligger både tættere på hinanden og på vejen. Nord for Ribe Landevej stiger terrænet, og her ligger en del ældre udstykninger med parcelhuse. På sydsiden, hvor terrænet falder, domineres den vestlige del af landsbyen af en række nyere udstykninger. Midt i Nr. Vilstrup ligger lokalplanområdet som dyrket mark og skaber et "hul" i landsbystrukturen. Kommer man fra vest, er der fin udsigt ud over lokalplanområdet og det omkringliggende landskab mod sydøst.



Figur 1 Skråfoto der viser lokalplanområdet set fra syd. Luftfoto: COWI A/S og BlomInfo, juni.

Vejskellet mod Ribe Landevej er ubeplantet og skaber udsigt over området for de højereliggende boligområder mod nord. Lokalplanområdet er omkranset af plantebælter bestående af træer og buske langs alle de resterende skel. I det nordvestlige hjørne ligger dog en ejendom afgrænset af almindelig hækbeplantning, med baghave mod lokalplanområdet. Langs det vestlige og sydlige skel findes et beskyttet dige.

Terrænet falder først let fra vest mod øst, inden faldet øges på den østligste halvdel, ned mod et regnvandsbassin lige uden for lokalplanområdets sydøstlige hjørne. I den vestlige ende af vejskellet mod Ribe Landevej møder lokalplanområdet vejens terræn, mens det falder mod øst og skaber en skrænt. Her findes et busstoppested etableret med en støttemur.

Lokalplanområdet er i landzone, og overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger matr.nr. 1k Nr. Vilstrup By, Skibet, til boligformål i form af lav boligbebyggelse i en og to etager samt fælles opholdsarealer. Matriklen overføres fra landzone til byzone.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af tæt-lav boliger i form af rækkehuse/dobbelthuse og åben-lav boliger i form af kompaktparceller, som er mindre fritliggende boliger på små grunde. Rækkehuse skal opføres, så de maksimalt består af tre sammenhængende boliger, og ingen rækker i en bebyggelse må være længere end maksimalt 50 meter.

Kompaktparceller og tæt-lav boliger kan placeres blandet inden for hele lokalplanområdet. Målet er at skabe en mere tæt, bæredygtig og blandet type boligområder, der understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og tanker om fællesskaber.

Boliggrundene skal være minimum 10 meter bredde og placeres, så der altid er adgang til de fælles opholdsarealer fra baghaverne. Det vil sige, at de ingen steder må placeres baghave mod baghave. Udformning og placering på grunden skal tilpasses, så bebyggelsen falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø og tilpasses landskabet.

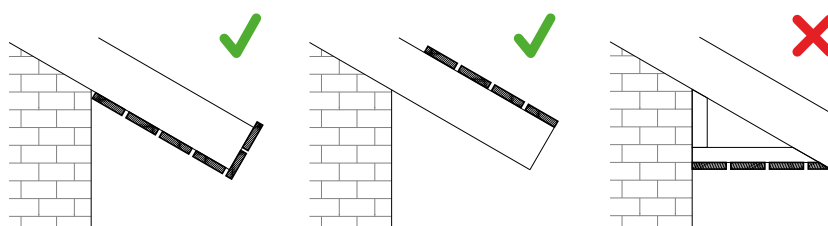
Boligbebyggelse skal opføres i en eller to etager. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så grundens niveauforskelle optages i bebyggelsen, og så bebyggelsen opføres i naturligt terræn. Naturligt terræn fastlægges under byggemodning af arealerne udlagt til boligbebyggelse. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til den enkelte boligs fastlagte ni-

veauplan ved naturligt terræn, og der kan fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Niveauplaner fastsættes af Vejle Kommune i forbindelse med byggesagsbehandling.

Bebyggelse skal udføres i en høj arkitektonisk kvalitet. Lokalplanen har bestemmelser om boligernes facadelængde i forhold til gavlbredde, for at sikre boligerne et proportionelt harmonisk udseende. Boligerne skal orienteres med facade mod vejen. Facaderne på den enkelte bolig skal være minimum 2 meter længere end gavlbredden. Boligerne kan udformes med sidetilbygninger og karnapper. Sidetilbygninger og karnapper tæller ikke med i facadelængde eller gavlbredde. For boliger i to etager gælder desuden, at gavlbredden maksimalt må være 2 meter bredere end facadehøjden målt fra eksisterende terræn til der, hvor facaden og taget mødes.

Bebyggelse skal opføres i blank mur i varme jordfarver eller i sortmalet eller u-malet/naturfarvet træ. Gavle skal opføres i samme materiale som facaderne og facader i teglsten skal fuldmures til gavl. Boligerne skal opføres med en synlig afstand mellem vinduer og tag på minimum 30 cm, også i samme materiale som facaderne. Det vil sige, at taget ikke visuelt må hvile på vinduer og døre. Vinduer skal placeres, så de flugter med dørhøjden, og lokalplanen har bestemmelser om vinduer og døres farver, for at sikre et æstetisk udseende. Alle boliger skal have minimum én dør, enten hoveddør eller terrassedør, i den facade, der vender ud mod vejen, for at skabe liv og dynamik i facaden og i forhaven. Boliger i to etager kan udføres med altaner, der monteres på facaden, dvs. uden søjler. Der må ikke etableres tagterrasser.

Boligbebyggelse udføres med symmetrisk sadeltag og med en taghældning på 30 grader. Taget kan udføres med eller uden udhæng. Udføres taget med udhæng, skal udhængsbrædderne/underbeklædningen følge spærernes hældning, enten som et lukket udhæng eller som et udhæng med synlige spær og overliggende udhængsbrædder. Spærerne skal have en vinkelret afslutning/afkortning. Der må ikke udføres udhæng med lodret afkortning af spær og/eller lodrette sternbrædder. Se figur 2. Da man vil kunne kigge ned på flere af tagene fra Ribe Landevej, skal tagene udføres med høj æstetisk kvalitet og udføres i tegl, beton, skifer/skifereternit eller alu-plader/klikfals tag med stående false. Der må ikke anvendes tagpap til boligerne.

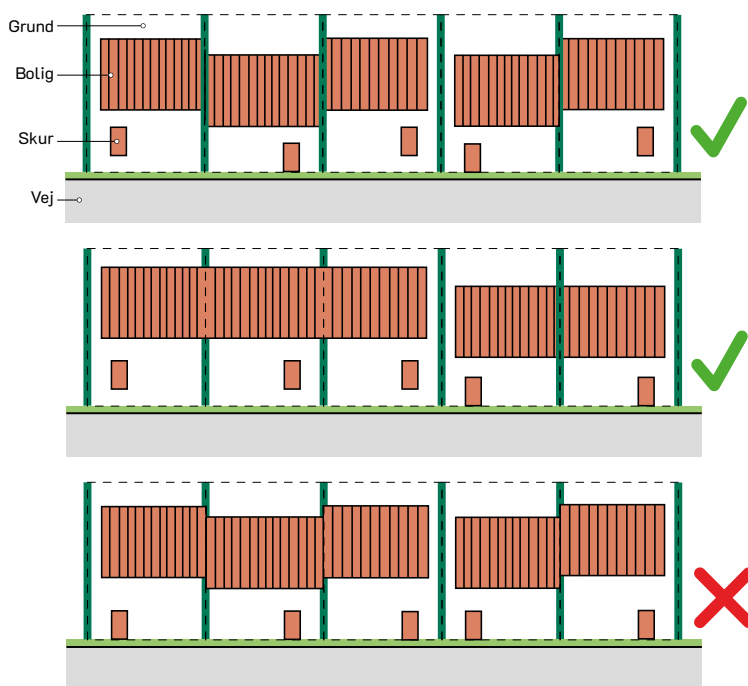


Figur 2 Illustration der viser hvordan udhæng skal udføres.

Sekundær bebyggelse skal udføres i samme farve og materiale som boligbebyggelsen, i sort eller u-malet/naturfarvet træ eller i alu-plader/klikfals, hvis dette anvendes til taget på boligbebyggelsen. Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som fladt tag med tagpap eller grønt tag, eller som sadeltag udført i samme materialitet og med samme hældning som boligerne.

Fritliggende skure skal placeres med den korteste facade mod vejen. Sekundær bebyggelse som carporte kan bruges til at sammenbygge boligerne mel-

lem gavlene. Sekundær bebyggelse der placeres mellem boligernes facader og vejskellet må ikke sammenbygges med facaderne, men skal holde en afstand på minimum 2 meter til boligene. Den sekundære bebyggelse skal placeres vinkelret på boligene, og skal følge boligernes forløb/forskydninger og ikke vejens forløb. Det vil sige at afstanden mellem sekundær bebyggelse og boliger følges ad, i stedet for at afstanden mellem sekundær bebyggelse og vejen følges ad, som i princippet illustreret på figur 3.



Figur 3 Principper der illustrerer hvordan sekundær bebyggelse følger boligernes forskydninger og ikke vejen.

Tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5 meter. Grunde skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m², hvoraf op til 100 m² kan udlægges som ekstra fælles opholdsarealer, oven i de krævede 10%. Tætheden øges men antallet af boliger øges ikke.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte boliggrund, inklusive de op til 100 m² udlagt som ekstra fælles opholdsarealer, må ikke overstige 40.

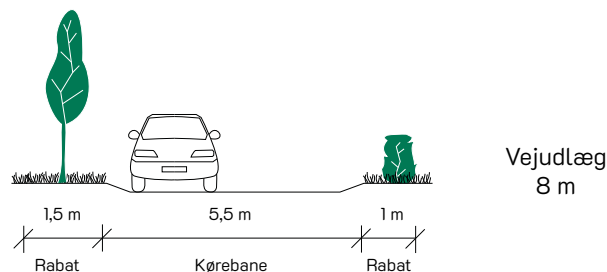
Kompaktparceller

Kompaktparceller skal være mellem 400-600 m² og udføres som fritliggende beboelsesejendomme. Boligen kan sammenbygges med småbygninger, eller småbygninger mellem to boliger kan bygges sammen i skel. Men boligen må ikke sammenbygges med småbygninger placeret i skel. Bebyggelsesprocenten på den enkelte boliggrund må ikke overstige 30.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Ribe landevej. Adgangsvejen placeres i den nordvestlige ende af matriklen, illustreret på kortbilag 3, da der er et busstoppested langs vejskellet. Boligvejen udlægges i en bredde på minimum 8 meter, med en kørebanebredde på 5,5 meter, se figur 4 for vejprofil. Vejen placeres og orienteres, så man får et fint kig ud over det omkringliggende landskab mod sydøst, når man kører igennem boligområdet. På grund af det kuperede terræn og for at sikre mest mulig udsigt, er det vigtigt, at vejen arbejdes så langt ned i terrænet som muligt, og at de maksimalt tilladte hældningsniveauer udnyttes. Vejen etableres desuden med kantsten, for at sikre at vejvand bliver på vejen, og ikke render ud i rabatter og grønne arealer på grund af terrænet.



Figur 4 Vejprofil.

Der skal etableres grønne rabatter med græs eller urter, og der må ikke anlægges skærver. Ved overkørslerne til de enkelte boliger skal der anvendes græsarmering, eller der kan anlægges to flisebelagte spor med græs imellem. For at begrænse omfanget af samlet belægning må alle overkørsler maksimalt have en bredde på 6 meter, også selvom de deles af to boliger, som illustreret på figur 5. For at give området identitet og en grøn karakter plantes ens vejtræer langs boligvejene.

Sti

Da der er få stiforbindelser i Nr. Vilstrup, og begrænset adgang til den omkringliggende natur, er det vigtigt med gode stiforbindelser internt i boligområdet. Det er både med til at fremme muligheden for at komme ud og bevæge sig, det aktiverer de fælles opholdsarealer, og man får mulighed for at møde sine naboer. Da boligområdet ikke kan kobles på andre stier i nærheden, skal stinettet give mulighed for at gå en runde inden for lokalplanområdet, og stierne skal udføres på en måde, hvor tilgængeligheden sikres for alle. På grund af det skrånende terræn og strømningsveje på tværs af stierne, skal stierne etableres i et materiale der ikke kan skylles af. Stier udlægges i en bredde af minimum 5 meter, med fast belægning i en bredde af minimum 1,5 meter. Stierne anlægges blandt andet langs de beskyttede diger og plantebælter, for at skabe afstand mellem bolighaverne og plantebæltet. Hvor stierne krydser boligvejen, indsnævres vejen med grønne chikaner og overgangen markeres, f.eks. med belægningssten, for at dæmpe hastigheden.

Parkering

Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig, og for at undgå gadeparkering må p-pladserne ikke etableres i forlængelse af hinanden. P-pladserne må over-

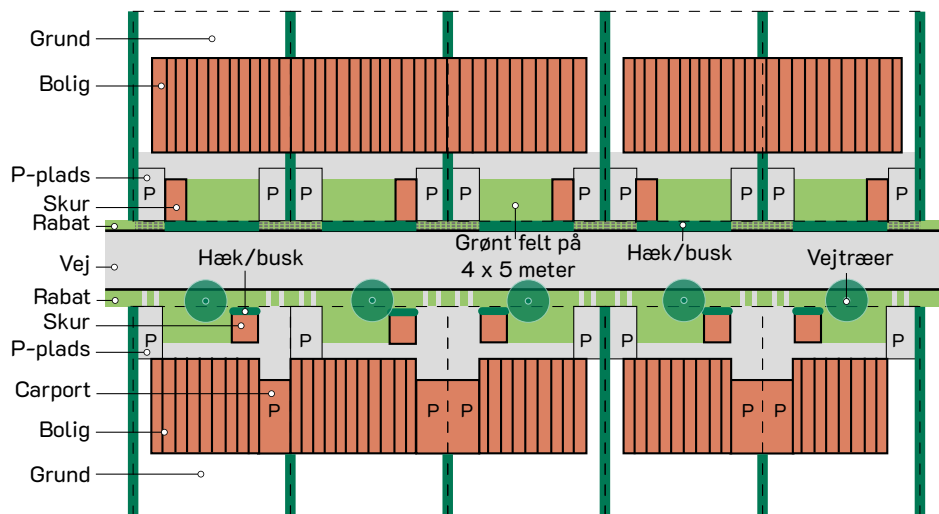
ordnet set, på tværs af skel/brugsskel, maksimalt anlægges to og to, og der må ikke anlægges tre eller fire p-pladser side om side, se figur 5. Fællesparke- ring er undtaget. Én p-plads pr. bolig må erstattes af en carport eller garage.



Figur 5 Eksempler på placering af p-pladser og overkørsler på maksimalt 6 meter i bredden.

Ubebyggede arealer

For at sikre området grønne karakter, skal der etableres levende hegn i skel/ brugsskel mellem boligerne. I hver enkel forhave skal der være et grønt felt på minimum 4 x 5 meter ud til vejskel, som ikke må befæstes, og som skal holdes som enten græs eller bed, se illustration på figur 6. Her må ikke anvendes skærver. På den ene side af vejen, efter princippet illustreret på kortbilag 3, plantes vejtræer i rabatten. Hvor der er boliger, placeres vejtræerne ud for hvert grønt felt, som illustreret på figur 6. Vejtræerne skal enten være bredbladet røn eller fuglekirsebær, der begge forbliver relativt små træer mellem 8 og 12 meter høje, som blomstrer, får høstfarver, og som sætter meget få eller ingen frugter. Her skal forhaverne være åbne, og der må ikke kantes af hæk. Hvis der opføres skure, skal der dog plantes busk eller hæk, af samme art som på modsatte side af vejen, op ad skuret ud mod vejen. Ved de syd/vestvendte forhaver på modsatte side af vejen, uden vejtræer, etableres lav hæk- eller buskbeplantning i rabatterne langs de grønne felter, som illustreret på figur 6. Formålet er, at de grønne forhaver, sammen med rabatterne og vejtræerne, danner en grøn og karakterskabende struktur langs boligvejen, og at store stenbelagte arealer, der ofte giver en mere urban karakter, undgås.



Figur 6 Illustration der viser princip for grønne felter og beplantning langs boligvej.

På grund af det relativt kuperede terræn, lægger de fælles opholdsarealer mere op til gåture og bakkeleg end til boldspil. De fælles opholdsarealer gives derfor et naturligt præg, og holdes som enggræs og urter. Slåning af de fælles opholdsarealer kan begrænses til en eller to gange om året, for at øge biodiversiteten. Der kan desuden klippes trampestier i området. I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet plantes en gruppe på 5-7 enkeltstående, større træer, i princippet illustreret på kortbilag 3. De placeres her, for at undgå at tage udsigten fra Ribe Landevej. Træerne skal være avnbøg, hassel eller frynseeg eller en blanding heraf.

Regnvandsbassiner, wadier og andre tekniske anlæg til vandhåndtering udføres, gennem form og beplantning, på en organisk og naturlig måde og indpasses i terrænet på bedst mulig vis. Plantebælterne langs lokalplanområdets afgrænsning, illustreret på kortbilag 3, skal bevares. Beplantningen i skel i det sydøstlige hjørne, omkring det eksisterende regnvandsbassin uden for lokalplanområdet, kan dog fjernes i forbindelse med bearbejdning af regnvandsbassinets skråningsanlæg. Fjernes plantebæltet skal der plantes 3 nye træer langs skellet, som illustreret på kortbilag 3. Træerne skal være avnbøg, hassel eller frynseeg eller en blanding heraf.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Det nærmeste Natura 2000-område er beliggende ca. 3,4 km mod øst. Natura 2000-området er Højen Bæk og på udpegningsgrundlaget findes: ret næringsfattig sø, næringsrig sø, brunvandet sø, vandløb med vandplanter, våd hede, tør hede, tidvis våd eng, tørvelavning, skovbevokset tørvemose. Ingen af de

ovenstående naturtyper påvirkes af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, på grund af afstanden til dem.

Habitatdirektivet

Af bilag IV-arter er der registreret flere arter af flagermus, grøn mosaik guldsmed og butsnudet frø i nærområdet til lokalplanen. Derudover er der observeret flere sjældne fugle, som ynglende rød glente og sort spætte. Lokalplanområdet er i dag drevet som mark, og det vurderes derfor at der ikke er egnede yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet til de registrerede bilag IV-arter. De omkringliggende levende hegn bliver ikke berørt af projektet, dermed opretholdes ledelinjerne i landskabet.

Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil påvirke arter opført på Habitatdirektivets bilag IV, negativt.

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. På grund af topografien og beliggenheden ved den historiske landsby vurderes det, at der vil være forhøjet risiko for at påtræffe fortidsminder fra vikingetid, middelalder og nyere tid. Det anbefales derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for jordarbejde.

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.

Diger

Der findes beskyttede diger med beplantning langs lokalplanafgrænsningens sydlige og vestlige skel.

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

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

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

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

Alle faste anlæg, inklusive veje, vendepladser og stier med fast belægning skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

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

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 1k, Nr. Vilstrup By, Skibet. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen dækker et område på 1,5 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner og servitutter for ledninger. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Vejle Kommune har cirka 14 landsbyer, hvor Nr. Vilstrup er en af dem, der er karakteriseret ved deres placering i og omkring kommunens største sammenhængende rekreative område Vejle Ådal og langs hovedvejene, der går mellem Vejle-Egtved og Vejle-Billund. Ådalen er et sammenhængende rekreativt område med nationale og internationale natur- og landskabsværdier.

I Ådalen fylder turismeerhvervene forholdsvis meget. For landsbyerne nord og syd for ådalen er beliggenheden langs en større gennemgående vej et andet væsentligt karaktertræk. Det betyder let adgang med bus og bil til bl.a. arbejdspladser og fritids- og kulturoplevelser i en af de nærmeste større byer. Der ligger en del arbejdspladser i området og det lokale erhvervsliv betyder meget for at sikre de levende lokalsamfund. Byerne har tydeligt deres egen lokale identitet og det er let at samle folk til lokale aktiviteter, byfester, foreningsliv og fællesskab.

Nr. Vilstrup er et landsbysamfund med ca. 250 husstande beliggende 5 km fra Vejle, og hører under lokalrådet for Skibet og Omegn. Landsbyen ligger i et meget kuperet terræn langs Ribe Landevej. Der findes flere naturområder tæt på landsbyen. Ifølge landsbyens hjemmeside, har der igennem de sidste år fundet et generationsskifte sted, hvorved en større del af byens indbyggere er blevet børnefamilier, der ønsker at deltage aktivt i det nære lokalsamfund. Landsbyen har ikke egen skole, men hører til Skibet skoledistrikt. Der er forsamlingshus og en række foreninger i landsbyen. Landsbyen betjenes af regionale busruter mod Egtved-Vejle.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 99.B.10 Boligområde syd for Ribe Landevej i Nr. Vilstrup. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner samt boldbaner. Bebyggelse må opføres i op til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter. For åben-lav bebyggelse er bebyggel-

sesprocenten 30 og for tæt-lav bebyggelse og offentlige formål er bebyggelsesprocenten 40, beregnet ud fra den enkelte grund.

Tæt-lav skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m². Der kan efter en konkret vurdering fastsættes mindre grundstørrelser udvalgte steder.

Inden for lokalplanområdet er der givet mulighed for at udstykke med en mindstegrundstørrelse på 300 m², hvor de resterende kvadratmeter op til 400 lægges oven i de fælles opholdsarealer. Målet er at skabe et mere tæt og bæredygtigt boligområde og give de fælles opholdsarealer en bedre kvalitet med gode, tilgængelige stiforbindelser. Der er både arbejdet med bebyggelsens indpasning i landsbymiljøet og i terrænet. Det sikres at alle boliggrunde har direkte adgang til opholdsarealerne fra baghaverne, hvilket også er med til at skabe lys og luft. Der er desuden arbejdet med den arkitektoniske kvalitet af både bebyggelsen og de ubebyggede arealer langs boligvejen, der skal være med til at sikre et attraktivt boligområde mange år ud i fremtiden.

Området er i landzone men udlagt til fremtidig byzone. Der må ikke etableres støjvæg/støjvold mod Ribe Landevej. Området overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Bevaringsværdige landskaber

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

Lokalplanområdet er, sammen med resten af Vejle Ådal, udpeget som bevaringsværdigt landskab. Der er arbejdet med at tilpasse bebyggelsen og arkitekturen til landskabet, samt minimere ændringer af eksisterende beplantning og terræn.

Lavbundsareal

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Langs lokalplanområdets østlige skel, illustreret på kortbilag 2, er et lille areal udpeget som lavbundsareal med potentiale for genopretning. Arealet friholdes for bebyggelse og lokalplanen har derfor ingen betydning for udpegningsen.

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 forsyningselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Der er en række servitutter inden for lokalplanområdet. Servitutterne omhandler placering af forsynings- og afløbsledninger, adgangsbegrænsning samt en vejbyggelinje.

Der er en eksisterende tinglyst spildevandsledning langs det østlige skel, jævnfør kortbilag 2, med et 2 meter bredt servitútbælte på hver side, hvor der ikke må bebygges, plantes træer eller etableres regnvandsbassiner.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for servitútbæltet. Servitutterne er ikke i modstrid med lokalplanens bestemmelser, og der aflyses derfor ingen servitutter med denne lokalplan.

Arkitekturpolitik

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

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær. Det er derudover målet i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser der skal sikre, at bebyggelsen udføres i en høj arkitektonisk kvalitet, der tilpasses landsbykarakteren. Der er desuden arbejdet med, at sikre boligområdet en grøn identitet, samt sikre de landskabelige værdier og udsigten, ved at tilpasse bebyggelsen til terrænet. Derudover skal hele landsbyen kunne drage nytte af stierne i boligområdets fælles opholdsarealer.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem de mere klassiske emner i forhold til anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også højaktuelle emner som f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi. Hvert område er givet en værdi på en skala fra 1 til 3, hvor; 1 betyder at lovgivningen overholdes, 2 betyder at der arbejdes med bæredygtige tiltag, og 3 betyder at det er ekstraordinært godt.

Inden for hovedområdet miljø er der arbejdet med en del bæredygtige tiltag. Eksisterende, ældre beplantningsbælter bevares og sikres. Der stilles krav om hjemmehørende beplantning, der fremmer artsmangfoldigheden; hjemmehørende planter trives bedre og har et begrænset plejeniveau. Lokalplanen be-

grænser store terrænreguleringer, hvilket begrænser jordflytning, som har et højt CO₂-aftryk. Lokalplanområdet giver mulighed for opførelse af rækkehuse og kompaktparceller, der er en mere bæredygtig boligform end parcelhuse og begrænser arealforbruget. Dette bidrager også til mere mangfoldighed i landsbyen og større variation i boligudbuddet i hele kommunen. Boligformerne kan blandes inden for hele lokalplanområdet, og dette bidrager til at skabe en mere tæt, bæredygtig og blandet type boligområder, der understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og tanker om fællesskaber. Boligbebyggelse skal opføres i træ eller teglsten. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO₂-aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie.

Inden for hovedområdet sociokulturel og funktionel kvalitet er der arbejdet med bæredygtige tiltag. Der stilles krav til en høj arkitektonisk kvalitet, hvilket kan bidrage til at forlænge bebyggelsens levetid. Boligerne skal udformes og placeres på grunden, så bebyggelsen falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø og terrænet. Krav til de ubebyggede arealer skal sikre en grøn og sammenhængende struktur langs vejen, samt sikre at store stenbelagte arealer, der øger befæstelsen og ofte giver en mere urban karakter, undgås. Der arbejdes med at etablere gode, tilgængelige rekreative forbindelser med en lav grad af vedligehold inden for lokalplanområdet, til gavn for hele lokalområdet.

Inden for hovedområderne teknik, proces og økonomi er der arbejdet begrænset med bæredygtige tiltag. Men krav om hjemmehørende beplantning og anvendelse af vedligeholdelsesfrie materialer er godt for driftsøkonomien.

Oversvømmelse, erosion og klima

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

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

Lokalplanområdet er ikke i risiko for oversvømmelse eller erosion, men der er i området lokalt meget høj grundvandsstand og en del trykvand. Området ligger i en strømningsvej, og det skal sikres, at udstykningen ikke hindrer vandets frie bevægelighed gennem området, og dermed giver gener for boligerne højere i landskabet. Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan, som skal godkendes af Vejle Kommune inden udstykning kan tages i brug.

Afledning af vand fra det aktuelle område vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes, da tag- og overfladevand forsinkes og renses i regnvandsbassin inden udledningen til nærmeste vandløb. Udvidelsen af bassinet vil gavne vandløbet, da udvidelsen vil medvirke til bedre rensning af vandet, der allerede nu ledes gennem bassinet.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Der ligger et eksisterende regnvandsbassin syd-øst for lokalplanområdet. Regnvandsbassinet udvides, så det kan håndtere tag- og overfladevand fra lokalplanområdet. Der er desuden mulighed for at etablere et tørbassin inden for lokalplanområdet, til opstuvning af vand ved ekstremhændelser. Alle bassiner skal udføres med membran, så der ikke sker nedsivning af tag- og overfladevand.

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.

Stierne i lokalplanområdet skal udføres på en måde, hvor tilgængeligheden sikres for alle. Stier udlægges derfor i en bredde af minimum 5 meter, med fast belægning i en bredde af minimum 3 meter samt belysning.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstede areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige en befæstelsesgrad på 35%, fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

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

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet, der belaster området med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er belastet af vejstøj fra Ribe Landevej. Da der jævnfør kommuneplanrammen ikke må etableres støjværn langs Ribe Landevej, friholdes det støjbelastede område, vist som delområde 1 på kortbilag 3, for bebyggelse og rekreative aktiviteter.

Drikkevand

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandinteresser og ligger i indvindingsoplandet til Nr. Vilstrup Vandværk. Derfor skal der være tæt belægning på veje og parkeringsarealer.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET

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

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

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 udpegningen af det bevaringsværdige landskab dækker hele Vejle Ådal og Vejle Enge. Landskabstrækket er så stort, at udvikling af lokalplanområdet ikke påvirker landskabskarakteren. Bebyggelsen og arkitekturen tilpasses til landskabet, og ændringer af eksisterende beplantning og terræn minimeres.

Lokalplanområdet er udpeget som følsomt indvindingsområde og nitratfølsomt indsatsområde. Der stilles derfor krav til rensning af vandet fra parkeringspladser og veje, inden det tilledes vandsystemet.

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, på grund af afstanden til det.

Lokalplanområdet er i dag drevet som mark og der findes ikke egnede yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet til de registrerede bilag IV-arter i nærområdet. De omkringliggende levende hegn bliver ikke berørt af projektet, dermed opretholdes ledelinjerne i landskabet. Det vurderes at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil påvirke arter opført på Habitatdirektivets bilag IV, negativt.

De beskyttede diger der findes langs lokalplanafgrænsningens sydlige og vestlige skel sikres, og alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

Langs lokalplanområdets østlige skel er et lille areal udpeget som lavbundsareal med potentiale for genopretning. Arealet friholdes for bebyggelse og lokalplanen har derfor ingen betydning for udpegningen.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1418
Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. 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 fastlægge områdets anvendelse til lav boligbebyggelse,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer en høj arkitektonisk kvalitet af bebyggelsen samt de ubebyggede arealer langs boligvejene,

at indpasse bebyggelsen til terrænet og landskabet,

at udlægge fælles opholdsarealer,

at sikre områdets grønne karakter og rekreative forbindelser, og

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1k Nr. Vilstrup By, Skibet. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 19.03.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1, 2 og 3.

2.3

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

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til grønt område. Der må ikke opføres bebyggelse, men her kan udlægges fællesparkering og miljøstation.

3.2

Delområde 2 og 3 skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af kompaktparceller på små grunde med én fritliggende bolig pr. grund,

og/eller

tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejligheds-skel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5 meter.

3.3

Boligtyperne kan blandes inden for delområde 2 og 3.

3.4

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

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3. Boliggrundene skal holdes uden for servitutbæltet, vist på kortbilag 2.

4.2

For åben-lav boligbebyggelse i form af kompaktparceller skal grundstørrelsen være mellem 400 m² og 600 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.3

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men der kan tillægges op til 100 m² af grunden til de fælles opholdsarealer.

4.4

Boliggrundene skal udlægges med en bredde på minimum 10 meter mellem naboskel/brugsskel, og udlægges så der altid er adgang til fælles opholdsarealer fra baghaverne.

4.5

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ribe Landevej og udlægges ifølge princippet illustreret på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

I vejudlægget skal vejtræer placeres efter princippet illustreret på kortbilag 3 og gadebelysning placeres i modsatte side.

5.4

Boligvejene udlægges i en bredde på 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Se figur 4 i redegørelsen for vejprofil. Vejen skal udformes så den placeres så langt nede i terrænet som muligt, og de maksimalt tilladte hældningsniveauer skal udnyttes. Vejen anlægges med kantsten. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.5

Stier udlægges ifølge principperne illustreret på kortbilag 3. Stier udlægges i en bredde på minimum 5 meter med en stibanebredde på 1,5 meter. Stier skal udføres i et fast stenmateriale som fx perlesten iblandet et transparent bindemiddel.

5.6

Hvor stier krydser boligvejen, skal boligvejen indsnævres og overgangen markeres enten med samme belægning som stien eller med belægningssten.

5.7

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig, og p-pladserne må ikke etableres i forlængelse af hinanden. Én p-plads pr. bolig må erstattes af en carport eller garage. P-pladserne skal belægges med fliser, og må ikke udføres i græsarmering, granitskærver eller lignende permeabel belægning.

5.8

Der kan, på tværs af skel/brugsskel, maksimalt anlægges to p-pladser ved siden af hinanden, med en samlet belægning på maksimalt 6 meter i bredden, som illustreret på figur 5 i redegørelsen. Fællesparkering er undtaget.

5.9

Overkørsler etableres enten som græsarmering eller som to flisebelagte spor med græs imellem.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

6.2

Rækkehuse må opføres med maksimalt 3 sammenhængende boliger. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

6.3

Bebyggelse i delområde 2 må opføres i maksimum 1 etage med forskudte plan eller parterre. For delområde 2 gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan. Niveauplaner fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandling.

6.4

Bebyggelse i delområde 3 må opføres i maksimum 2 etager med forskudte plan og parterre. For delområde 3 gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan. Niveauplaner fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandling.

6.5

Boligbebyggelse skal placeres minimum 5 meter og maksimum 10 meter fra vejskel.

6.6

Boligerne skal orienteres med facade mod vejen. Facaderne på den enkelte bolig skal være minimum 2 meter længere end gavlbredden. Boligerne kan udformes med sidetilbygninger og karnapper. Sidetilbygninger og karnapper tæller ikke med i facadelængde eller gavlbredde.

6.7

For boliger i to etager må gavlbredden maksimalt være 2 meter bredere end facadehøjden målt fra eksisterende terræn til der, hvor facaden og taget mødes.

6.8

Boliger i to etager kan udføres med altaner der monteres på facaden, dvs. uden søjler. Der kan ikke etableres tagterrasser.

6.9

Ved tæt-lav boliger kan sekundær bebyggelse som garage, carport og udhuse bruges til at sammenbygge boligerne mellem gavlene i skel.

Sekundær bebyggelse der ikke bruges til at sammenbygge boligerne, skal være fritliggende og placeres minimum 2 meter fra boligen. Sekundær bebyggelse skal placeres vinkelret på boligerne og følge boligernes forløb/forskydninger frem for vejens forløb. Det vil sige at afstanden mellem boligerne og den sekundære bebyggelse forbliver den samme, uafhængigt af boligens afstand til vejen, i princippet illustreret i redegørelsens figur 3. Fritliggende sekundær bebyggelse skal orienteres med den korteste facade mod vejskellet, og holde en afstand til vejskellet på minimum 0,5 meter.

6.10

For kompaktparceller kan sekundær bebyggelse bygges sammen med boligen eller være fritliggende. Sekundær bebyggelse placeret i skel må ikke være sammenbygget med boligen, og skal holde minimum 2 meters afstand til boligbebyggelse.

6.11

Garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimumhøjde bestemt af en linje gennem punkter i en højde af 2,5 meter i skel og 3,5 meter 2,5 meter fra skel.

6.12

For bebyggelse med niveauforskel på mellem 0 og 1,25 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, fastsættes ét niveauplan. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der må ikke ske terrænregulering på mere end +0,5 meter. Se figur 7.

6.13

For bebyggelse med niveauforskel på mere end 1,25 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, fastsættes flere niveauplaner. Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til de fastlagte niveauplaner, og skal opføres med forskudte planer eller som parterre. For tæt-lav bebyggelse kan det resultere i, at bebyggelsen skal trappe op eller ned med lodrette forskydninger mellem boligerne. Der må ikke ske terrænregulering på mere end +0,5 meter. Se figur 7.

6.14

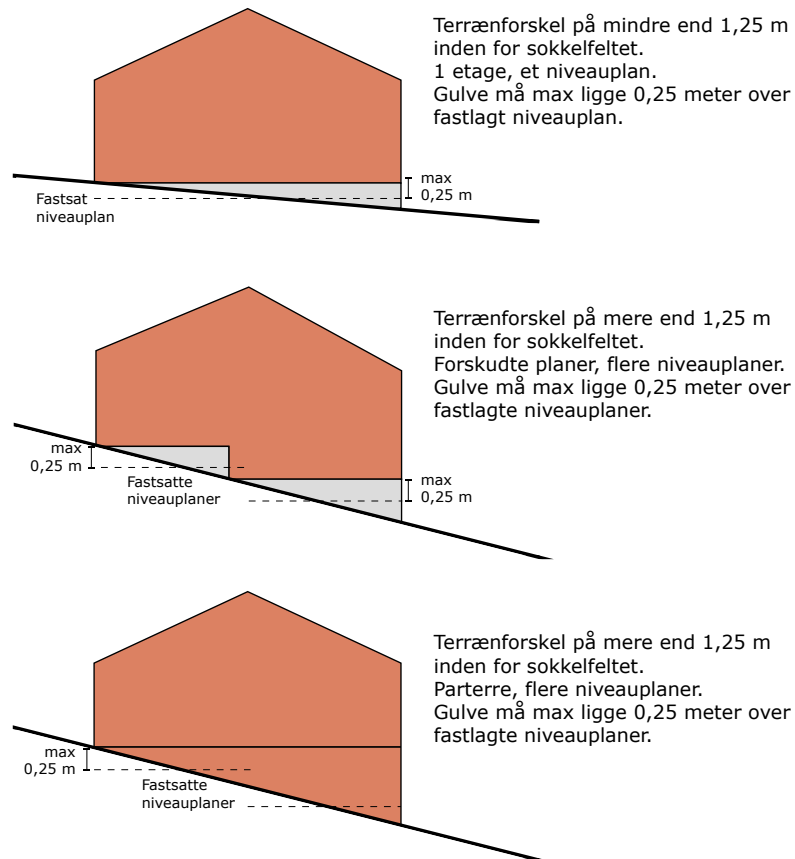
Gulve i stueplan må højst ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner. Se figur 7.

6.15

Der må ikke opføres faste anlæg inden for servitútbæltet illustreret på kortbilag 2.

6.16

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.



Figur 7 Princip for hvordan terrænet optages i bebyggelsen, afhængig af niveauplaner.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Boligerne skal opføres i blank mur i varme jordfarver med lys fuge eller i sortmalet eller u-malet/naturfarvet træ, som illustreret på bilag A. Gavle opføres i samme materiale som facaderne og gavle i tegl fuldmures. Mindre bygningsdetaljer, som udgør mindre end 10% af den samlede klimaskærm, kan udføres i materialitet og farver som illustreret på bilag A.

Sekundær bebyggelse skal opføres i blank mur i samme farve som boligerne eller i træ, som illustreret på bilag A.

7.2

Boligbebyggelse udføres med symmetrisk sadeltag og med en taghældning på 30 grader. Udføres taget med udhæng, skal udhængsbrædderne/underbeklædningen følge spærrernes hældning, enten som et lukket udhæng eller som et udhæng med synlige spær og overliggende udhængsbrædder. Spærrerne skal have en vinkelret afslutning/afkortning. Der må ikke udføres udhæng med lodret afkortning af spær og/eller lodrette sternbrædder. Se figur 2 i redegørelsen.

Sekundær bebyggelse skal udføres med fladt tag eller sadeltag udført på samme måde og med samme hældning som på boligerne.

7.3

Tag på boligbebyggelse skal udføres i tegl, beton, skifer/skiferetanit eller alu-plader/klikfals tag med stående false i farver som illustreret på bilag A.

Tag på sekundær bebyggelse skal være tagpap, grønt tag eller samme type tag som boligbebyggelsen.

7.4

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

7.5

Boligerne skal udføres med en synlig afstand mellem vinduer/døre og tag på minimum 30 cm, i samme materiale som facaderne. Taget må ikke visuelt hvile på vinduer og døre.

7.6

Vinduer skal placeres så de flugter med dørhøjden, og vinduer og døre udføres i en af farverne illustreret på bilag A.

7.7

Alle boliger skal have minimum én hoveddør eller terrassedør i facaden mod vejskel.

7.8

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

7.9

Der må ikke anvendes fibercementprodukter, produkter der imiterer træ eller skærmtegl/beklædningstegl.

7.10

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagnings.

7.11

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fælle opholdsarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

7.12

Solceller kan integreres i selve taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget. Der må ikke opsættes sorte solceller på røde tage.

Solceller kan opsættes på flade tage på sekundær bebyggelse, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.13

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, så de fremtræder som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Varmepumper må ikke kunne ses fra vejen, må ikke placeres på gavlene og skal placeres minimum 2,5 meter fra skel.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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

8.2

Langs vejene skal der etableres grønne rabatter med græs og urter. Der må ikke anvendes granitskærver.

8.3

Der skal etableres levende hegn i skel/brugsskel mellem boligerne, som illustreret på figur 6 i redegørelsen. Der må ikke opsættes fast hegn fra skellet og 1,75 meter ind på grunden. Der må dog opsættes trådhegn i en højde af maksimum 1 meter på indersiden af det levende hegn. Det skal være samme type levende hegn i hvert delområde. Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

8.4

I hver enkelt forhavn skal der etableres et grønt felt på minimum 4 x 5 meter langs vejskel, som ikke må befæstes, og som skal holdes som græs eller bed. Der må ikke anvendes granitskærver. Se figur 6 i redegørelsen.

8.5

På den ene side af vejen, efter princippet illustreret på kortbilag 3, plantes vejtræer i rabatten. Hvor der er boliger, placeres vejtræerne ud for hvert grønt felt i forhaverne, som illustreret på figur 6. Vejtræerne skal være ens og enten være bredbladet røn eller fuglekirsebær.

Her må ikke etableres levende eller fast hegn parallelt med vejskellet i forhaverne, med undtagelse af hække eller buske plantet foran skure, som nævnt i § 8.7 og illustreret i figur 6.

8.6

Ved forhaverne på modsatte side af vejen, uden vejtræer, etableres lav hæk- eller buskbeplantning i rabatterne langs de grønne felter, som illustreret på figur 6. Beplantningen skal være enten snedrivebusk (*Spiræa*) eller surbærbusk (*Aronia*).

8.7

Opføres der skure i forhaverne, skal der plantes lav hæk eller buskbeplantning foran skuret, mellem skuret og vejskellet, af samme type som i § 8.6.

8.8

De fælles opholdsarealer anlægges som enggræs og urter, og der kan anlægges trampestier.

8.9

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet plantes en gruppe af 5-7 træer, efter princippet illustreret på kortbilag 3. Træerne skal være avnbøg, hassel eller frynseeg eller en blanding heraf.

8.10

Beplantningsbælterne langs lokalplanområdets afgrænsning, illustreret på kortbilag 3, skal bevares. Beplantningsbæltet kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, eller træer og buske kan beskæres nænsomt. Beplantningsbæltet kan udtyndes, fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske, så længe karakteren af en regelmæssig trærække med lavere buskbeplantning uden væsentlige huller bevares. Beplantningsbæltet skal fornyes, udbedres eller gentilplantes med hjemmehørende arter fra plantelisten på bilag B.

Beplantningen i skel i sydøstligt hjørne, omkring det eksisterende regnvandsbassin der ligger uden for lokalplanområdet, kan fjernes i forbindelse med bearbejdning af regnvandsbassinets skråningsanlæg. Fjernes plantebæltet skal der i stedet plantes tre store træer langs skellet, som illustreret på kortbilag 3. Træerne skal være avnbøg, hassel eller frynseeg eller en blanding heraf.

8.11

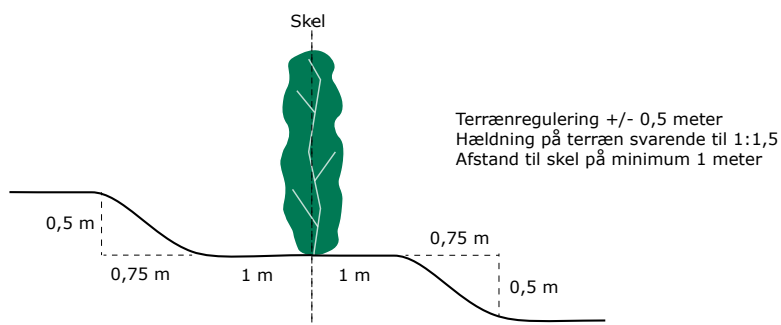
Hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan, skal vandet forsinkes så det svarer til den tilladte befæstelsesgrad, eller håndteres inden for lokalplanområdet ved nedsivning.

8.12

Der anvendes et eksisterende regnvandsbassin uden for lokalplanområdet, vist på kortbilag 3. Regnvandsbassiner og lignende tekniske anlæg gives så naturligt et udseende som muligt.

8.13

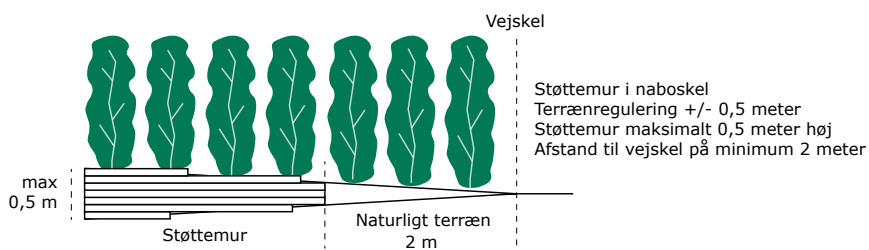
Under byggemodning kan der maksimalt terrænreguleres med +/- 0,5 meter i forhold til oprindeligt terræn og ikke nærmere skel end 1 meter. Terrænregulering skal udføres med bløde og naturligt landskabelige former og skal udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Se figur 8. Støttemure og regnvandsbassiner er undtaget.



Figur 8 Princip for terrænregulering.

8.14

Der må kun etableres støttemure i naboskel og kun hvor der plantes levende hegn i skel. Støttemure må tidligst starte 2 meter fra vejskel og må maksimalt have en højde på 0,5 meter. Se figur 9.



Figur 9 Princip for støttemure.

8.15

Fællesparkering kantes af lav busk- eller hækbeplantning af samme art som i § 8.6.

8.16

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

8.17

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer. 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.

8.18

Diget, der fremgår af kortbilag 2, og det eksisterende levende hegn, der fremgår af kortbilag 3, skal bevares, og der udlægges en bufferzone på 5 meter langs det levende hegn, hvor der ikke må bebygges eller etableres haver.

Diget må ikke ændres ved at diget eller dele af diget fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

8.19

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

8.20

Der må ikke plantes træer eller etableres faste anlæg eller regnvandsbassiner inden for servitutbæltet illustreret på kortbilag 2.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5.5 og 5.6 nævnte stier og stiovergange

de i § 5.7 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal og

de i § 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 8.15 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Der er landbrugspligt på matriklen. Inden realisering af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanafgrænsningen jævnfør landbrugsloven.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

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

11.3

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

11.4

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

11.5

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

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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

12.2

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

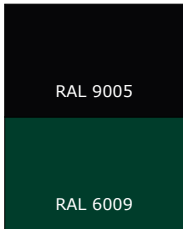
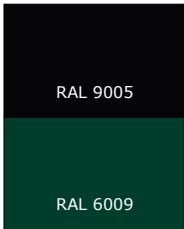


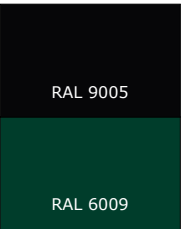
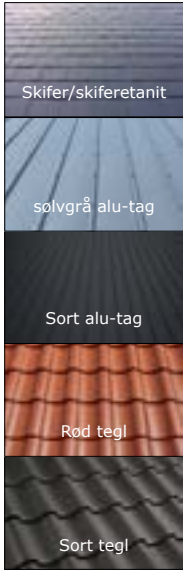
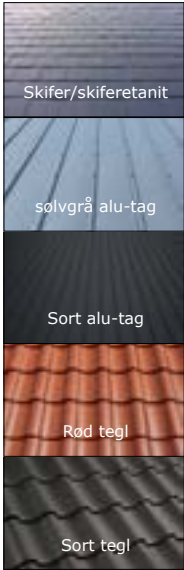
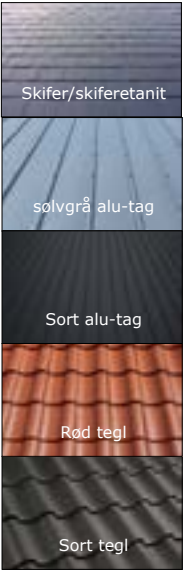
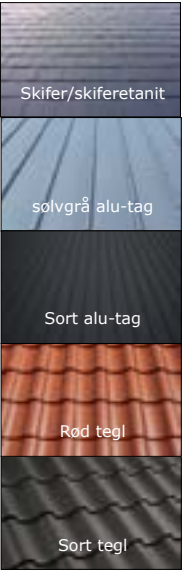
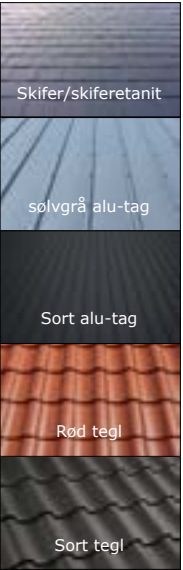
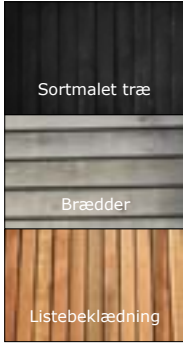
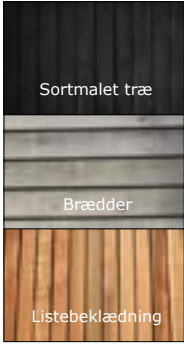
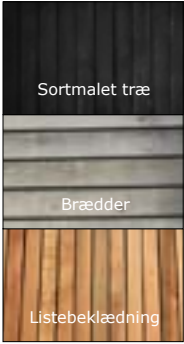
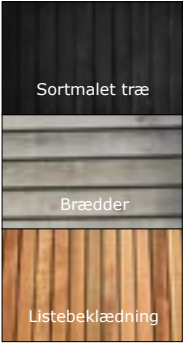
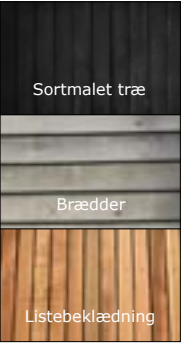
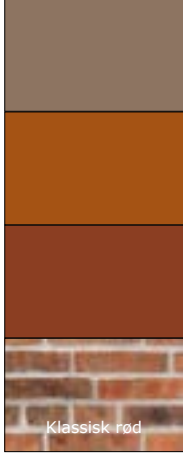
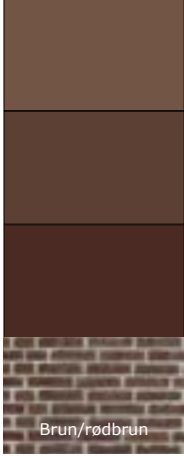
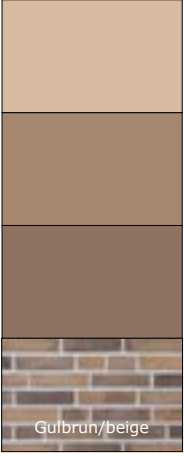
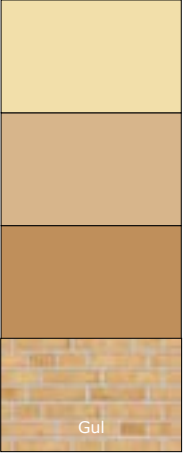
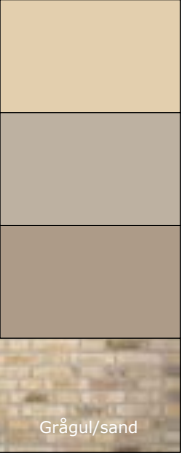
12.3

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

12.4

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

BILAG A FARVE- OG MATERIALEKOMBINATIONER

 <p>RAL 9005</p> <p>RAL 6009</p>	 <p>RAL 9005</p> <p>RAL 6009</p>	 <p>RAL 9005</p> <p>RAL 6009</p>	 <p>RAL 9005</p> <p>RAL 6009</p>	 <p>RAL 9005</p> <p>RAL 6009</p>	<p>Detaljer, døre og vinduer</p>
 <p>Skifer/skiferetanit</p> <p>sølvgrå alu-tag</p> <p>Sort alu-tag</p> <p>Rød tegl</p> <p>Sort tegl</p>	 <p>Skifer/skiferetanit</p> <p>sølvgrå alu-tag</p> <p>Sort alu-tag</p> <p>Rød tegl</p> <p>Sort tegl</p>	 <p>Skifer/skiferetanit</p> <p>sølvgrå alu-tag</p> <p>Sort alu-tag</p> <p>Rød tegl</p> <p>Sort tegl</p>	 <p>Skifer/skiferetanit</p> <p>sølvgrå alu-tag</p> <p>Sort alu-tag</p> <p>Rød tegl</p> <p>Sort tegl</p>	 <p>Skifer/skiferetanit</p> <p>sølvgrå alu-tag</p> <p>Sort alu-tag</p> <p>Rød tegl</p> <p>Sort tegl</p>	<p>Tagmaterialer og farver</p>
 <p>Sortmalet træ</p> <p>Brædder</p> <p>Listebeklædning</p>	 <p>Sortmalet træ</p> <p>Brædder</p> <p>Listebeklædning</p>	 <p>Sortmalet træ</p> <p>Brædder</p> <p>Listebeklædning</p>	 <p>Sortmalet træ</p> <p>Brædder</p> <p>Listebeklædning</p>	 <p>Sortmalet træ</p> <p>Brædder</p> <p>Listebeklædning</p>	<p>Bygningsdetaljer og facader</p>
 <p>Klassisk rød</p> <p>Brun/rødbrun</p> <p>Gulbrun/beige</p> <p>Gul</p> <p>Grågul/sand</p>	 <p>Brun/rødbrun</p> <p>Gulbrun/beige</p> <p>Gul</p> <p>Grågul/sand</p>	 <p>Gulbrun/beige</p> <p>Gul</p> <p>Grågul/sand</p>	 <p>Gul</p> <p>Grågul/sand</p>	 <p>Grågul/sand</p>	<p>Teglstensnuancer</p>

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild gulerod
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgekarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøj
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresmælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormentil (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævlekrone
Nyserøllike
Korsknap
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Slyngplanter og bunddække

Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Buske og lave træer til beplantningsbælter

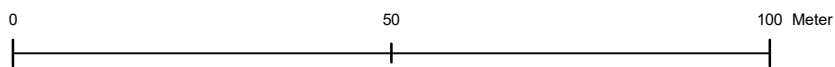
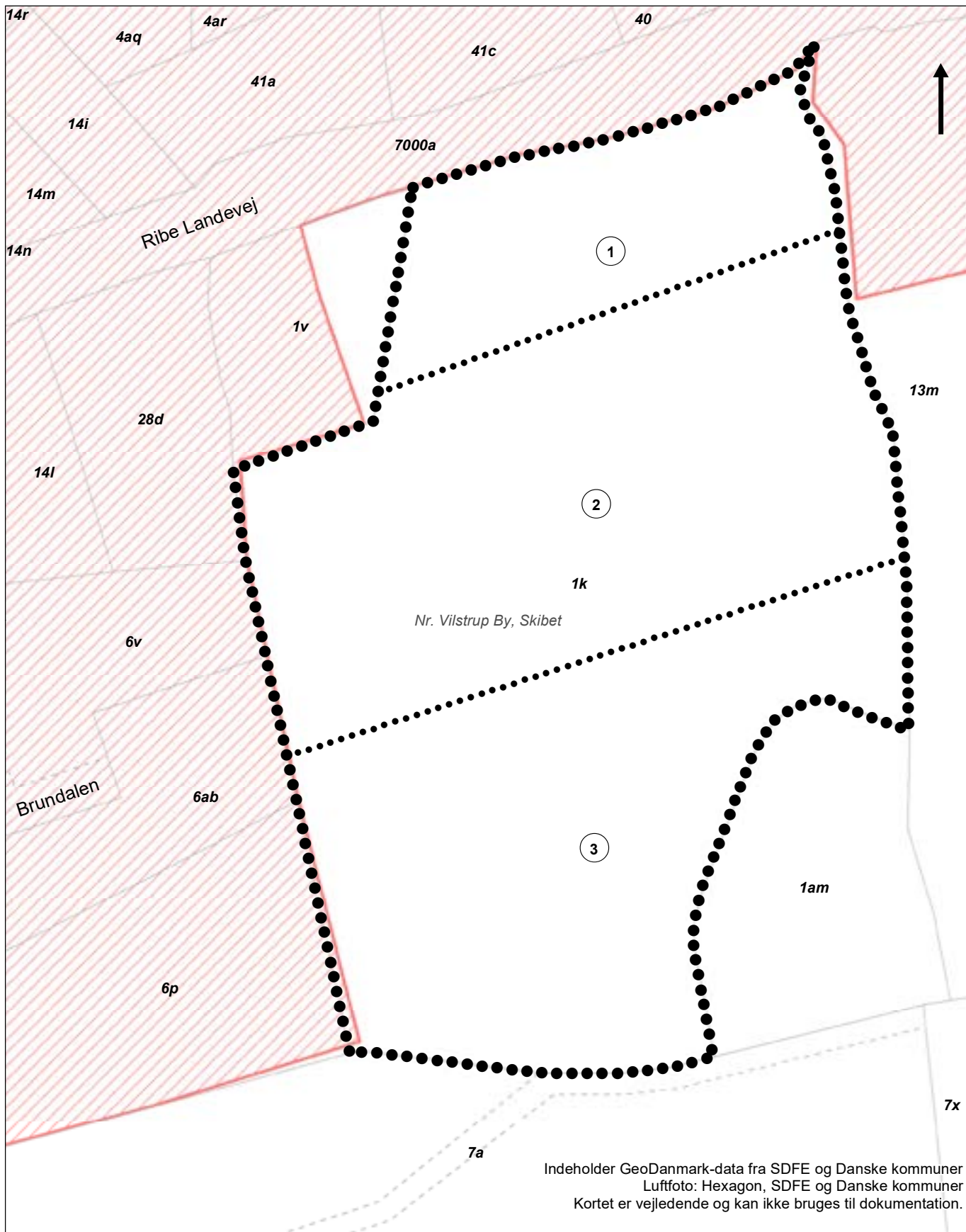
Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Bened (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyl (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer til beplantningsbælter




Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)

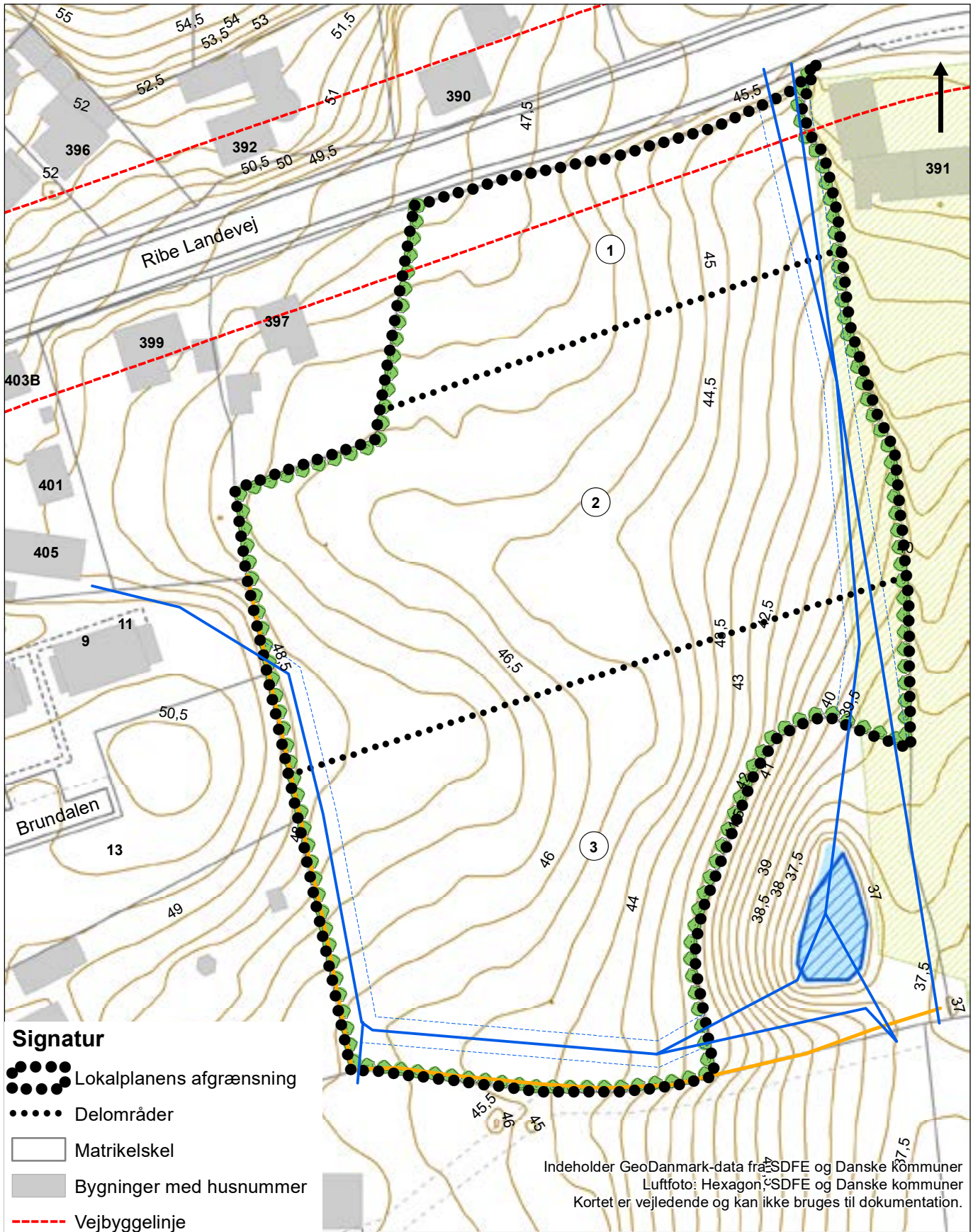


Signatur


-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byzone

	Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 1
--	---------------------------------	--------------------

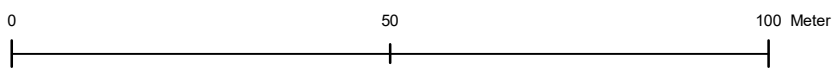
Lokalplan nr. 1418 Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup Matrikler	Mål: 1:1.000 Dato: 19.03.2024 Rev: Init.: SALHA
---	--



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Vejbyggelinje
-  Spildevandsledninger
-  Servitutbælte 2,5 meter
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  Levende hegn
-  Beskyttet natur - Sø
-  Lavbundsareal
-  Kurver 50 cm

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

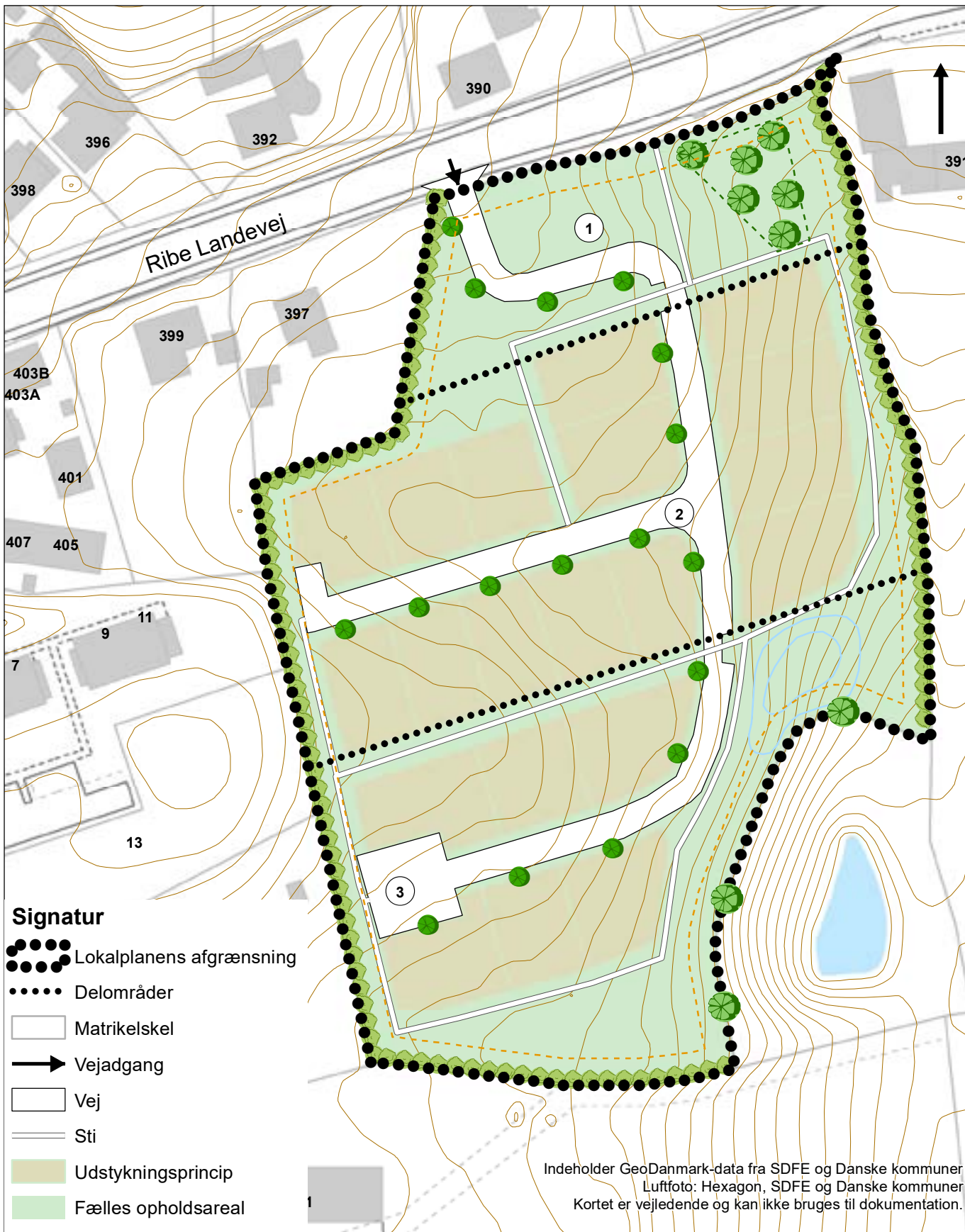


 Teknik & Miljø
Plan & Energi
















Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1418
 Boligområde ved Ribe Landevej,
 Nr. Vilstrup
Eksisterende forhold

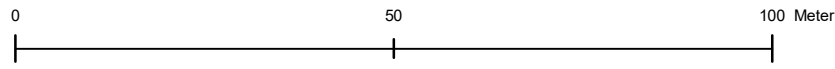
Mål: 1:1.000
 Dato: 19.03.2024
 Rev:
 Init.: SALHA



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel
-  Vejadgang
-  Vej
-  Sti
-  Udstykningsprincip
-  Fælles opholdsareal
-  Levende hegn der bevares
-  Bufferzone 5 meter
-  Vejtræer
-  Træer
-  Område til trægruppe
-  Tørbassin
-  Kurver 50 cm

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



 <p>Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 3</p>
<p>Lokalplan nr. 1418 Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup Fremtidige forhold</p>	<p>Mål: 1:1.000 Dato: 19.03.2024 Rev: Init: SALHA</p>



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

Sabrina Luise Haue

Mobil tlf.: 21698327
SALHA@vejle.dk

25.11.2024

J. nr.: 01.02.05-P16-1-24

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1418

Lokalplan nr. 1418 Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup er den 20.11.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Indsigelser og bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen i forhold til forslaget.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 25.11.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Sabrina Luise Haue

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

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. 25.11.2024

Lokalplan nr. 1418

Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre ca. 20 rækkehuse og/eller kompaktparceller i en og to etager. Kompaktparceller er mindre fritliggende boliger på små grunde. Lokalplanområdet ligger syd for Ribe Landevej i Nr. Vilstrup. Området, som ligger ca. midt i Nr. Vilstrup, har været dyrket som mark og skaber et "hul" i landsbystrukturen. Højde, udformning og placering af boligerne på grunden tilpasses, så bebyggelsen falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø og tilpasses landskabet, så terrænet bevares bedst muligt og udsigten sikres. Det nye boligområde får vejadgang fra Ribe Landevej. For at undgå støjgener fra Ribe Landevej udlægges et ca. 40 meter bredt grønt areal, der skaber afstand mellem vejen og boligområdet, og som samtidig bidrager til at sikre udsigten

Byrådet har vedtaget lokalplanen uden ændringer i forhold til forslaget.

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 20.11.2024 vedtaget lokalplan nr. 1418 Boligområde ved Ribe Landevej, Nr. Vilstrup. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 25.11.2024 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.