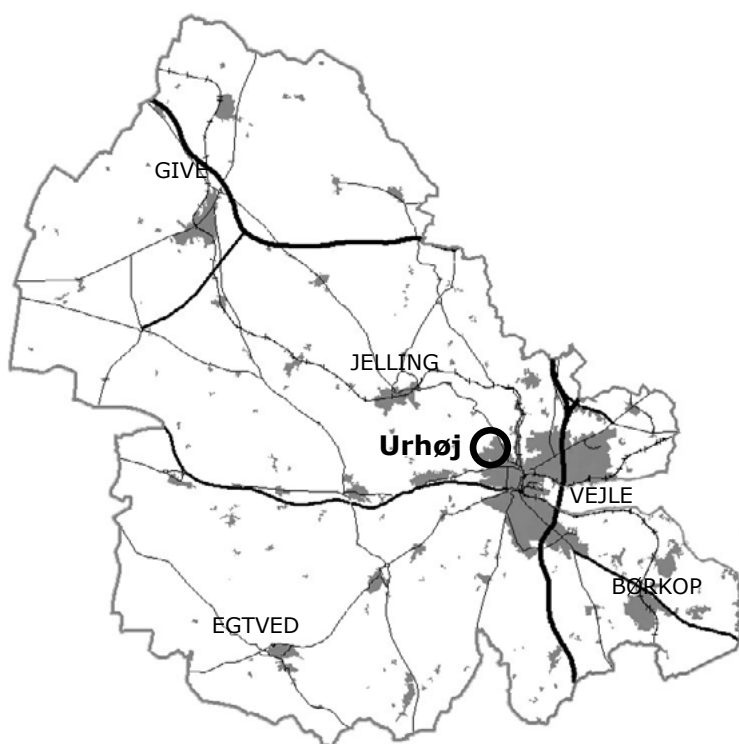


LOKALPLAN NR. 1423

Boligområde ved Hovertoften, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

26.02.2025
03.03.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

7 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

10 Vej-, sti- og parkeringsforhold

11 Ubebyggede arealer

12 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

12 Natura 2000-område og bilag IV-arter

12 Naturbeskyttelsesloven

12 Museumsloven

13 Kommuneplan 2021-2033

14 Lokalplan

14 Servitutter

14 Kystnærhedszonen

15 Arkitekturpolitik

15 Strategi for bæredygtigt byggeri

16 Bæredygtighed

17 Oversvømmelse og erosion

18 Forsyning

19 Miljøforhold

20 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

22 BESTEMMELSER

22 § 1 Formål

22 § 2 Område og zonestatus

23 § 3 Anvendelse

23 § 4 Udstykning

24 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

26 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

26 § 7 Bebyggelsens udseende

29 § 8 Ubebyggede arealer

32 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

32 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

33 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
4. Illustrationsplan

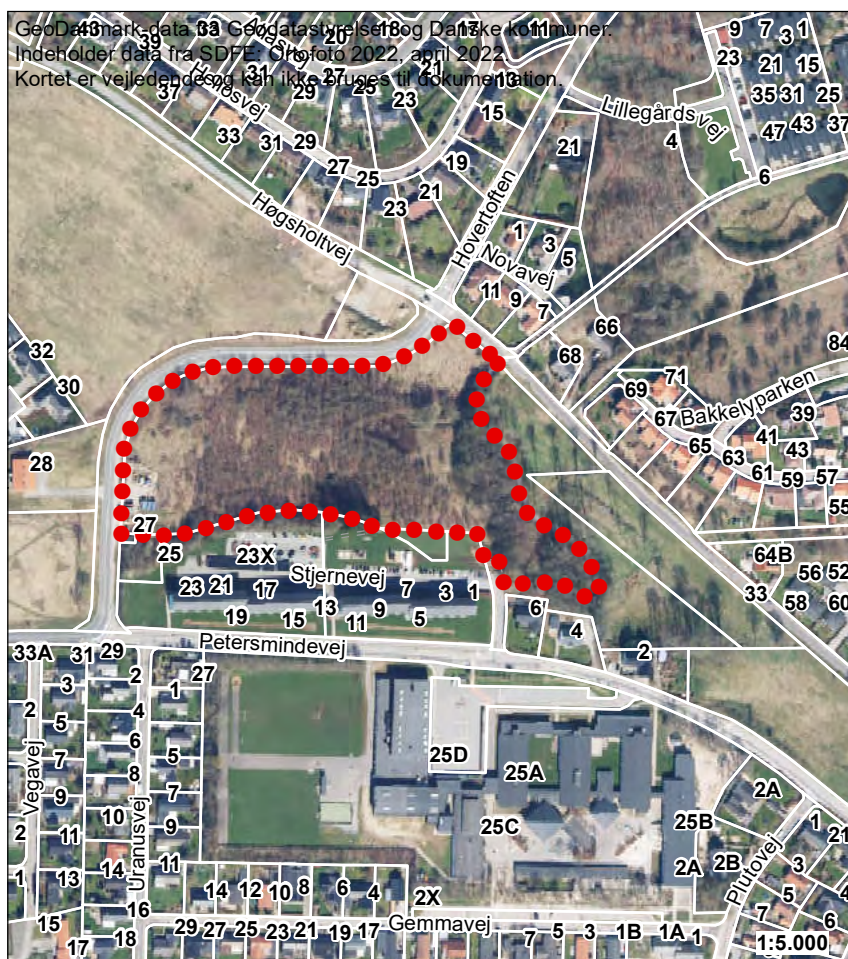
BILAG

- A. Facadediagrammer
- B. Beplantningsplan
- C. Planteliste
- D. Eksempel på poetisk hegn

Illustrationer er udarbejdet af RAVN Arkitektur og Vejle Kommune

LOKALPLAN NR. 1423

Boligområde ved Hovertoften, Vejle



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

06.11.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet
11.11.2024 - 06.01.2025 Offentlig høring
26.02.2025 Endelig vedtagelse i byrådet
03.03.2025 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at Vejle Kommune ønsker at opføre en daginstitution samt give mulighed for opførelse af almene boliger særligt egnet til seniorer.

I en undersøgelse foretaget i forbindelse med udarbejdelse af Boligpolitikken i Vejle Kommune udtrykker mange borgere et ønske om at blive i deres lokalområde, når de søger mindre boliger; f.eks. i forbindelse med at børnene flytter hjemmefra, og de bliver ældre. I visse byer og bydele, herunder særligt i bydelen Uhrhøj, opleves der en mangel på attraktive lejeboliger, især for ældre borgere og enlige. Størstedelen af boligerne på Uhrhøj består af parcelhuse, og der er et begrænset udbud af mindre boligtyper som rækkehuse og seniorvenlige boliger sammenlignet med andre bydele. Opførelse af flere seniorvenlige boliger på Uhrhøj vil muliggøre, at ældre borgere kan blive i deres nærområde, når de ønsker et alternativ til parcelhuset. Dette bidrager derudover til at frigøre parcelhuse til nye børnefamilier i bydelen.

På Uhrhøj opleves allerede i dag et markant pres på daginstitutionerne, som i øjeblikket er fuldt udnyttede. Dette har medført, at flere børn må benytte institutioner andre steder i Vejle.

Lokalplanen skal muliggøre opførelsen af forskellige mindre boligtyper henvendt til seniorer samt en ny daginstitution. Boligerne skal opføres som rækkehuse og etageboliger. Boligformer og offentlige formål blandes inden for lokalplanområdet, hvilket bidrager til at skabe et blandet boligområde, der understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og mulighed for fællesskaber. Dette bidrager til større variation i boligudbuddet og dermed mere mangfoldighed i bydelen. Der arbejdes med centrale mødesteder inden for lokalplanområdet, som kan skabe grobund for fællesskab.

Lokalplanen skal desuden sikre en høj arkitektonisk kvalitet af det byggede miljø og de fælles opholdsarealer samt sikre offentlig adgang og tilgængelighed på de rekreative arealer.



Figur 1 Luftfoto der viser lokalplanområdet. Luftfoto: COWI A/S og Blominfo, forår 2024

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 2,8 ha og ligger på Uhrhøj mellem Hovertoften, Høgsholtvej og Petersmindevej. Lokalplanområdet er omkranset af et ældre parcelhuskvarter og det nyere parcelhuskvarter Planetbyen. Umiddelbart vest for Hovertoften ligger en tidligere boldbane samt en spidsbelastningscentral til Vejle Fjernvarme. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af en skolesti (figur 2), der snor sig op ad bakken fra Høgsholtvej til Petersmindeskolen, der ligger umiddelbart syd for området.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Høgsholtvej. Mellem lokalplanområdet og Petersmindeskolen ligger Stjernevej med to boligblokke med etageboliger i tre etager. Der er en dobbeltrettet fællessti langs Hovertoftens sydøst side og fortov langs Høgsholtvej samt cykelsti frem til fællesstien, der forbinder Høgsholtvej og Stjernevej/Petersmindevej. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af en eksisterende asfalteret sti, der bliver brugt som skolesti for gående og cyklister.

Lokalplanområdet har et kuperet terræn, der skråner fra syd ned til Hovertoften og Høgsholtvej mod nord med en terrænfald på ca. 20 meter. I den østligste del af lokalplanområdet er landskabet særlig dramatisk. Lokalplanområdet har tæt buskbeplantning mod syd ved Stjernevej (figur 3) og langs den østlige grænse ved stien. Den resterende del af lokalplanområdet fremstår med spredt ung beplantning og mindre trædestier.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

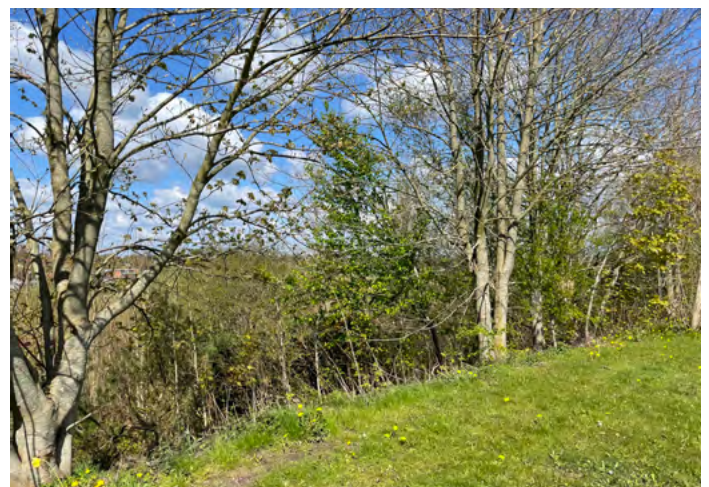
LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger en del af matr.nr. 3bz Uhre By, Hover, til offentlige formål i form af daginstitution og til boligformål. Lokalplanområdet indeles i 2 delområder. Delområde 1 anvendes til boliger i form af rækkehuse og etage-



Figur 2 Den eksisterende skolesti langs lokalplanens østlige grænse.



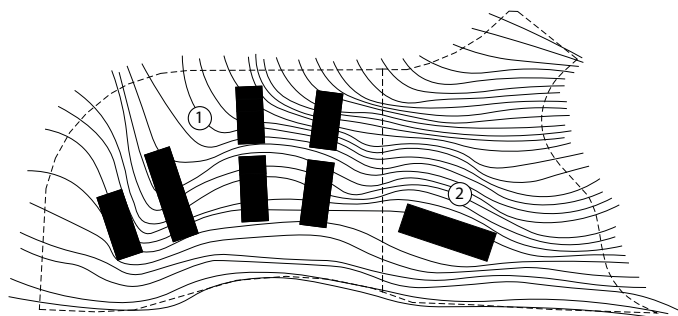
Figur 3 Eksisterende beplantning på skråning mod parkeringspladsen ved Stjernevej.

boliger i op til tre etager samt fælles opholdsarealer. Delområde 2 anvendes til daginstitution i op til 2 etager.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Området kan udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens principper. Bebyggelsens placering er fastlagt gennem byggefelter, som vist på kortbilag 3.

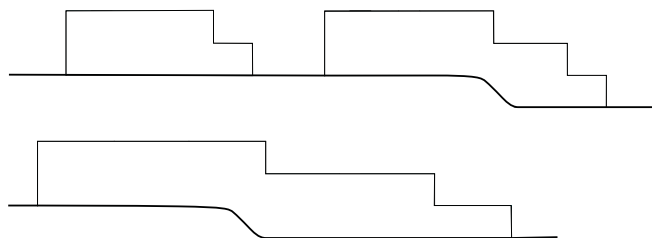
Boligbebyggelsen i delområde 1 skal udføres som seks bygningskroppe der hver især indeholder både rækkehuse og etageboliger. Bygningskroppene udformes som rektangulære stænger i maksimalt tre etager, der orienterer sig i nord/sydvendt retning og som tilpasses terrænet med forskudte planer der trapper ned ad skråningen mod nord, som illustreret i figur 4, 5 og 6, se også kortbilag 4. På den måde er bebyggelsen med til at understrege det markante terræn. Boligerne udføres med flade tage eller med sadeltage. Der kan etableres tagterrasser på de forskudte planer, som ses på figur 5. Mellem de



Figur 4 Diagram der viser bygningskroppenes orientering og principielle placering i lokalplanområdet.



Figur 5 Eksempel på hvordan bygningen tilpasser sig landskabet og hvordan de forskudte planer anvendes til tagterrasser.



Figur 6 Diagram der viser princip for boligbebyggelsens nedtrapping der følger terrænet.

rektangulære boligstænger, kan der placeres fælleshuse, udestuer eller andre fælles faciliteter.

Facader på boligbebyggelse og daginstitution skal udføres i teglsten, træ, metalplader eller som pudsede facader. Teglsten skal udføres i blank mur i røde eller brune nuancer med henholdsvis mørkegrå, røde eller brune fuger i kalkmørtel. Træbeklædning skal være naturfarvet, rødt eller brunt og udføres med et vertikalt udtryk. Metalplader skal være røde eller brune og udføres med vertikale, stående false uden horisontale false. Pudsede facader skal udføres i matte røde, gule eller brune nuancer. Se facadediagrammer på bilag A.

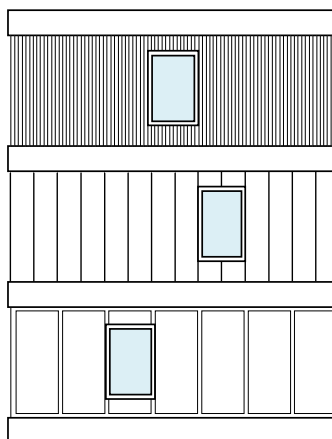
Facader skal udføres på en måde hvor hver etage markeres eller synliggøres, fx gennem horisontale markeringer eller ved at gøre materialets udtryk forskelligt. Hvis der fx anvendes træ, kan den ene etage beklædes med lister og den anden etage udføres som kassetter. Imellem den horisontale inddeling skal facademateriale og vinduer overordnet set have et vertikalt udtryk. Se eksempler illustreret i figur 7 og 8 og på facadediagrammerne på bilag A.

For delområde 1 gælder desuden, at der mellem boligbebyggelserne er mulighed for at opføre fælleshuse, udestuer, overdækninger eller sekundær bebyggelse i træ, metal og glas, som f.eks. pergola, fælles orange-ri eller lignende fællesrum, som kan være med til at understøtte fællesskabet. Se eksempel på reference i figur 12.

I delområde 2 etableres daginstitutionen på den fladeste del af området, se figur 4 og



Figur 7 Eksempel på etageopdelt facadebeklædning i teglsten og metalplader med vertikale false.



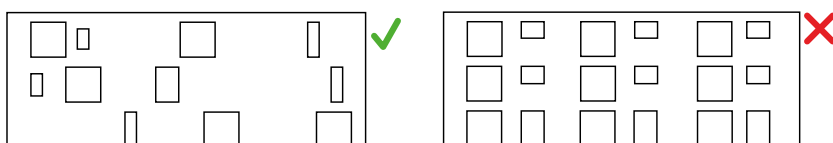
Figur 8 Eksempel på etageopdelt facadebeklædning med forskelligt formmæssigt udtryk.



Figur 9 Facadeudsnit der viser eksempel på daginstitutionens udtryk samt indgangsområde med et træ.

kortbilag 3. Daginstitutionen kan opføres i to plan og skal udføres med fladt tag eller sadeltag. Daginstitutionen skal udføres med et kraftigt udhæng over stueplanet, der danner udendørs opholdsrum. Udhænget fungerer ligeledes som en horisontal markering mellem etagerne. Ved hovedindgangen skal udhænget være udkragende, evt. understøttet af søjler, og have et stort hul, hvor igennem et træ skal vokse op. Se figur 9. Udhænget beklædes med enten træ eller metalplader med vertikale, stående false.

Al bebyggelse i lokalplanområdets byggefelter skal have vinduer og døre der er placeret asymmetrisk på facaderne, som illustreret i princippet på figur 10. Vinduer skal udføres i træ eller aluminium og være i naturfarvet træ, rød eller brun.

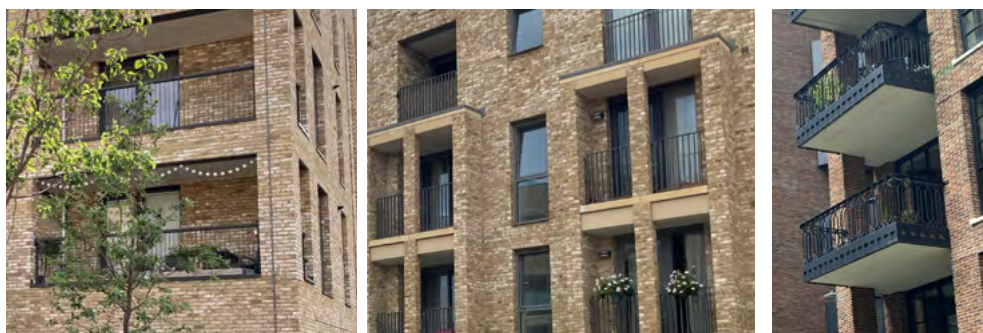


Figur 10 Diagram der viser princip for hvordan vinduer placeres asymmetrisk.

Bebyggelsen i byggefelterne skal udføres med tydelige markeringer af indgange, fx via udhæng, dørbaldakiner, markeringer i materialer, forskydninger i facader eller lignende. Se eksempel med teglsten og sort træbeklædning i figur 15.

Tagrender og andre mindre detaljer skal tilpasses farverne i hovedbygningerne, som fx tagrenden i figur 7. Bebyggelse må ikke udføres med altangange. Altaner skal være påhængte altaner og må ikke understøttes af søjler. Udendørs trapper skal tilpasses hovedbyggeriets farver. Søjler skal udføres i træ eller indfarvet beton eller metal tilpasset hovedbygningernes farver. Altaner kan integreres i facaden således, at dele af altanens gulvareal er trukket ind bag bygningens facadekant. Værn skal være i metal eller som en del af facadens materialer. Se figur 11.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres sekundær bebyggelse som skure, drivhuse osv. Sekundær bebyggelse skal udføres i en arkitektur og farve der tilpasses hovedbygningerne og udføres i træ med flade, grønne tage. For at bevare områdets nuværende grønne udtryk mod Hovertoften skal al bebyggelse, herunder sekundær bebyggelse, holde en afstand til vejskel for Hovertoften på minimum 5 meter.



Figur 11 Eksempler på integrerede altaner og værn i metal.

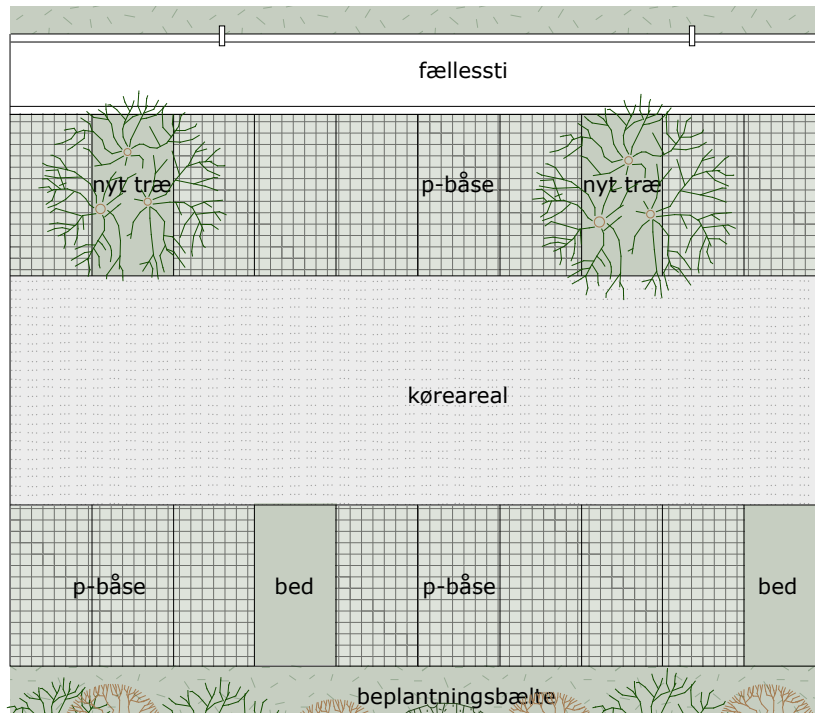


Figur 12 Eksempel på overdækket fælles orangeri/opholdsareal.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Hovertoften umiddelbart nord for Hovertoften 27. Vejen placeres parallelt med Stjernevej med vendeplads mellem boligbebyggelsen og daginstitutionen.

De nye stier i området udføres i fast belægning, og kobler sig på de eksisterende stier inklusive skolestien. Da terrænet er meget stejlt, er det vigtigt at stier udlægges med så lav hældning som mulig, for at sikre god tilgængelighed for alle målgrupper.



Figur 13 Princip for parkeringsareal med begrønning.

Der skal etableres fælles parkering langs adgangsvejen. Parkeringen skal både kunne servicere boliger og daginstitution. Langs parkeringspladsens nordside anlægges en fællessti, der adskiller fodgængere/cyklister og bilister. Fællesstien skal gøre det sikkert og attraktivt at gå til og fra daginstitutionen. Parkeringspladsen skal fremstå med beplantning, der delvis skjuler bilerne, giver skygge og bryder det store parkeringsareal. Mellem hver femte parkeringsbås plantes et træ ved parkeringsbåsen nord for adgangsvejen, og syd for adgangsvejen etableres et bed med stauder eller buske. Desuden skal båsen belægges med græsarmering, for at pladsen fremstår mere grøn. Se princip illustreret i figur 13.

Ubebyggede arealer

Beplantning skal udføres som vist på Beplantningsplan vedlagt som bilag B. Beplantningsplanen skal være med til at sikre artsvariation samt at der overvejende plantes hjemmehørende arter. Liste over arter er vedlagt som bilag C.

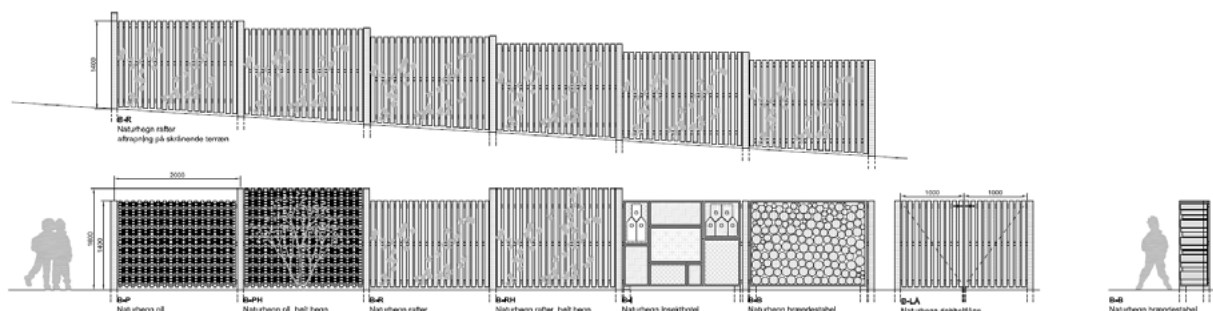
De ubebyggede arealer indrettes således at de fremstår mest plejede og styrede tæt ved bygninger, vej, sti og parkeringspladser, og de øvrige arealer kan fremstå beplantede og med højt græs, der plejes med årligt høslæt.

Den eksisterende beplantning udenfor byggefeltet og vejareal bevares. Langs Høgsholtvej friholdes oversigtsarealerne for høj tæt beplantning og langs den øvrige del af Høgsholtvej bevares eksisterende beplantning. Den eksisterende beplantning består især af eg, mirabelle, hassel, røn, ahorn, gråpil samt brombær. Beplantningen kan suppleres med flere træer og buske fra bilag C.

Langs de nye stier og i de fælles opholdsarealer mellem bygninger skal plantes enkeltstående træer - overvejende egetræer. Træernes placering er vist på beplantningsplanen. På kortbilag 3 er der markeret et egetræ, som skal bevares.

Lokalplanen giver mulighed for små private opholdsarealer ved boligbebyggelse i stueetagen. Disse arealer skal ligge i åben forbindelse til de fælles opholdsarealer. Der kan skærmes med hæk eller fast hegn mellem boligerne, men mod de fælles opholdsarealer, kan der ikke etableres hæk eller fast hegn. Der kan dog opsættes trådhegn til hegning for fx hunde. Fast hegn udføres i træ og udformes arkitektonisk, farve- og formmæssigt i overensstemmelse med hovedbygningerne.

Daginstitutionens legeplads placeres omkring daginstitutionen og på skråningen nord for daginstitutionen. Legepladsen skal fremstå med meget beplantning. Hegn og værn på terræn ved daginstitutionen skal udføres som en del af



Figur 14 Eksempel på et 'poetisk hegn' i rafter og pil med indbygget insekthotel og brændestabel.

legepladsens faciliteter. Dette kan gøres ved at udføre hegn som et 'poetisk hegn' i naturmaterialer. Et 'poetisk hegn' er et hegn med forskellige funktioner og oplevelser indbygget, f.eks. espalier, sanseelementer, legepaneler, insekt-hotel, kighuller osv. Begrebet 'poetisk hegn' har Vejle Kommune udviklet i forbindelse med den kommende daginstitution ved Ny Rosborg. Se eksempel på 'poetisk hegn' i figur 14 og bilag D.

Fællesarealer kan desuden udnyttes til lokal regnvandshåndtering, legeplads og andre fællesfaciliteter.

Terrænet i lokalplanområdet er skrånende fra cirka kote 103 mod syd til kote 84 i nord ved krydset Hovertoften og Høgsholtvej. Bebyggelsen skal indpasses i det skrånende terræn, men terrænet skal bearbejdes ved byggemodning, således terrænet nærmest boligerne terrasseres let.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Habitatdirektivet

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

Det er undersøgt om der er flagermus i de eksisterende træer. Træerne er unge og ikke egnede som rastested for flagermus.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet overdrev og eng

Øst for lokalplanområdet ligger arealer med beskyttet natur i form af eng og overdrev, der er beskyttet jævnfør §3 i Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer, af de arealer, der ligger nærmest lokalplanens østligste grænse og lokalplanen vil derfor ikke påvirke disse arealer. Se beskyttet natur på kortbilag 2.

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.

Der er gjort fund i nærområdet, derfor foreslår VejleMuseerne at man laver en arkæologisk forundersøgelse.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og den byplanvedtægt, der er gældende for arealet i dag.

Boligområder

For at fremme en mere resilient boligudvikling vil Vejle Kommune understøtte projekter med mere eksperimenterende og fleksible boliger, bofællesskaber af forskellig art og mindre boliger egnede til især ældre og enlige.

Boligområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtigt bymiljø. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til boliger og andre formål som kontorerhverv, kulturliv og detailhandel, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed under hensynet til boligkvaliteten og gode friarealer. Nye boligområder skal planlægges, så unødigt arealforbrug undgås. Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

Den nordøstligste del af lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Denne forbindelse er en del af en grøn kant, der ligger hele vejen om Planetbyen og næsten når sammen i bunden af Høgsholtvej og Petersmindevej hvor de møder Jellingvej og Merkurvej. Se potentielle økologiske forbindelser på kortbilag 2.

Potentielle økologiske forbindelser indenfor byzone skal styrke byernes rekreative forbindelser og naturlige miljøer, og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land. Der er en økologisk forbindelse i den sydøstlige del af området.

Lokalplanen udlægger naturområde og fælles opholdsarealer i en del af den potentielle økologiske forbindelse, hvor dyr og planter kan bevæge sig.

Geologisk bevaringsværdi

En stor del af lokalplanområdet ligger inden for en stor udpegnings med geologisk bevaringsværdi. Denne udpegnings dækker Vejle tunneldal og Grejsdalen. Udpegnings dækker i høj grad den bebyggede del af Vejle. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse, der passes ind i det eksisterende landskab, således overgangen mellem de bebyggede og ubebyggede arealer bliver så nænsom som mulig. Se område med geologisk bevaringsværdi på kortbilag 2.

Rammer

Lokalplanen ligger inden for boligramme 1.4.B.8, der udlægger området til høj boligbebyggelse og kollektive anlæg som fx institutioner og rekreativ ramme 1.4.R.2 samt en lille del inden for 1.4.R.5, der udlægger området til rekreative formål, idrætsanlæg og grønt område med stier. I dag er der en uoverensstemmelse mellem kommuneplanrammen for lokalplanområdet, der er gældende for arealet i dag. Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som

udvider boligrammen og gør de to rekreative rammer mindre.

Tillæg nr. 52

Tillægget skal ændre området's anvendelse fra rekreativt areal til boligområde med mulighed for tæt-lav boliger, etageboliger og en daginstitution.

De rekreative rammer 1.4.R.2 og 1.4.R.5 indskrænkes. Boligrammen 1.4.B.8 udvides således at den dækker hele lokalplanområdet.

Der ændres ikke på de rekreative rammers indhold. Boligrammen ændres således den giver mulighed for etageboliger og rækkehuse i tre etager.

Lokalplan

En større del af lokalplanområdet er omfattet af 'Byplanvedtægt nr. 801 for et område i Hover sogn vest for Jelling Landevej nord for Petersmindevej'. Byplanvedtægten udlægger arealet i denne lokalplan til boligområde med etagebebyggelse. Lokalplanen er vedtaget i 1970'erne, før Hovertoften blev anlagt. Der er uoverensstemmelse mellem byplanvedtægten og kommuneplanrammerne.

Byplanvedtægten giver mulighed for at etageboliger opføres på grundlag af en samlet plan og derfor udarbejdes denne lokalplan.

Byplanvedtægten aflyses indenfor det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

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 servitutter vedrørende fjernvarme-, spildevand- og fiberledninger. Se spildevandsledningers placering på kortbilag 2.

Ved fjernvarmeledning er udlagt et servitutareal på 1 meters bredde til hver side af ledningsanlægget. Ledningsarealet skal til en hver tid respekteres.

Ved spildevandsledning skal holdes en afstand på 2 meter til hver side af ledningens midterlinje.

Fiberledning ligger i skel ved matr.nr. 3br. Der skal afholdes minimum 1 meter afstand til ledningen.

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.

Lokalplanområdet er beliggende 3 km fra kysten og i byzone, og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Lokalplanområdet ligger nordvest for kysten og på en nordvendt skråning. Dertil kan bebyggelse alene opføres i 15 meters højde og vil dermed ikke blive højere end eksisterende bebyggelse, der ligger mellem kysten og lokalplanområdet.

Den del af lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone kan ikke bebygges og ændrer ikke anvendelse, men vil fremstå med beplantning som i dag.

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 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.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse fremstår som en samlet bebyggelse hvor materialer og konstruktioner skaber et harmonisk helhedsindtryk. Det tilstræbes at bebyggelsen indpasses i og tager hensyn til landskabet, ved at bygningshøjder, tæthed og farver understreger landskabet, så de vigtige naturværdier bevares.

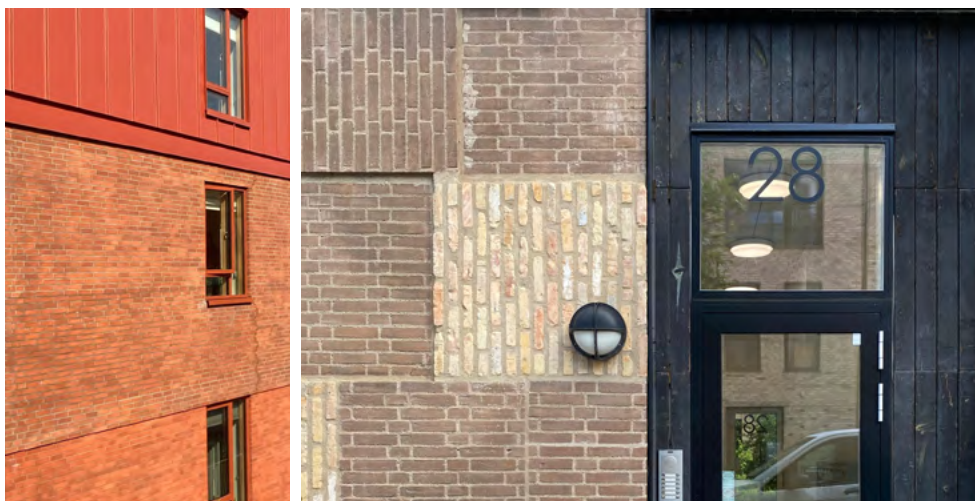
Strategi for bæredygtigt byggeri

Når Vejle Kommune bygger om, bygger til eller bygger nyt skal der tages højde for kommunes strategi for bæredygtigt byggeri. De fire dogmer i strategien handler om at kommunen skal have så få kvadratmeter som muligt, passe på den eksisterende bygningsmasse, renovere og transformere før der bygges nyt og når der bygges nyt, så gøres det bæredygtigt.

Bygningerne skal danne rammer for det gode hverdagsliv, høj trivsel og fællesskab. Der skal tages hensyn til de særlige lokale kvaliteter og den gode byggeskik og arkitektur skal sikres i en ny klimakontekst. Der skal anvendes robuste og naturlige materialer og vælges langtidsholdbare løsninger. Klimaftrykket skal reduceres bl.a. ved at minimere spild og mængden af byggeaffald og ved at arbejde med genbrug og genanvendelse af byggematerialer gennem vedligehold, renoveringer og nybyggeri. Se figur 15.

I lokalplanens bestemmelser for bebyggelse er der lagt vægt på fleksibel materialeanvendelse og arkitektur, som tillader brug af genbrugsmaterialer. Facerne på byggeriet kan udføres i genbrugt træ, tegl eller metal, ligesom materialerne kan genbruges eller genanvendes når de ikke længere skal an-

vendes i byggeriet. Facaden kan brydes op med både lodrette og vandrette opdelinger, der gør det muligt at bruge genbrugsmaterialer, der ikke nødvendigvis har samme oprindelse eller farve.



Figur 15 Facadeudsnit der viser hvordan forskellige genbrugsmaterialer kan anvendes og bidrage til at bryde facaderne op.

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 anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også 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 bæredygtige tiltag. En stor del af den eksisterende beplantning bevares, og gennem en beplantningsplan stilles der krav om hjemmehørende beplantning, der sikrer artsmangfoldigheden og har et begrænset plejeniveau. Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger, som er en mere kompakt og bæredygtig boligform end parcelhuset. Bebyggelse skal opføres i træ, teglsten eller metalplader. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO₂-aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie. Det samme gælder for metalplader, der også kan genanvendes. Der stilles krav til en høj arkitektonisk kvalitet, hvilket kan bidrage til at forlænge bebyggelsens levetid. Inden for hovedområdet Sociokulturel og funktionel kvalitet er der arbejdet med flere bæredygtige tiltag. Lokalplanområdet lægger sig ind i de eksisterende boligområde, hvor der er kort afstand til hverdagsfaciliteter. Udvikling af

området øger udbuddet af mindre boliger på Uhrhøj, hvor udbuddet i dag er lille i forhold til andre bydele. Det bidrager til at frigive flere større parcelhuse til nye børnefamilier. Boliger og offentlige formål blandes inden for lokalplanområdet, hvilket understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og mulighed for fællesskaber. Der arbejdes med centrale mødesteder inden for lokalplanområdet, som kan skabe grobund for fællesskab mellem forskellige borgergrupper. Stiforbindelserne og opholdsarealerne er til gavn for hele lokalområdet, og der sikres tryghed og tilgængelighed gennem belysning og belægning, ligesom eksisterende forbindelser bevares og styrkes. Bevaring af eksisterende beplantning bidrager til at skabe en grøn karakter helt fra starten. Daginstitutionen har desuden stor glæde af, at den eksisterende beplantning bevares, da det bidrager til oplevelses- og læringsrige legeomgivelser.

Inden for hovedområdet Teknik er der arbejdet begrænset med bæredygtige tiltag. Der sikres forbindelse på tværs af området og til omkringliggende områder. Der er stort fokus på tilgængelighed på stierne, da terrænet er stejlt og brugergruppen hovedsageligt er børn og seniorer. Der etableres fortov, fællesparkering og mulighed for el-ladestander. Der er kort afstand til flere forskellige busstoppesteder og lokalplanområdet ligger i gåafstand til hverdagsfaciliteter. Der er mulighed for etablering af fjernvarme i lokalplanområdet.

Inden for hovedområdet Proces er der arbejdet begrænset med bæredygtige tiltag. Dagtilbudsledere har været involveret i daginstitutionens indretning og udnyttelse af udearealerne. De almene boligforeninger inddrages, og har mulighed for at komme med forslag til fællesskabende faciliteter og aktiviteter.

Inden for hovedområdet Økonomi er der arbejdet med bæredygtige tiltag. Der er arbejdet med minimering af CO₂-aftryk samt anlægs- og vedligeholdelsesomkostninger i valg af materialer og arkitektur. Anvendelse af hjemmehørende beplantning med lavt plejeniveau er godt for driftsøkonomien. Udnyttelsen af arealet harmonerer med efterspørgslen på mindre boliger og fællesskabsorienterede boformer.

Oversvømmelse og erosion

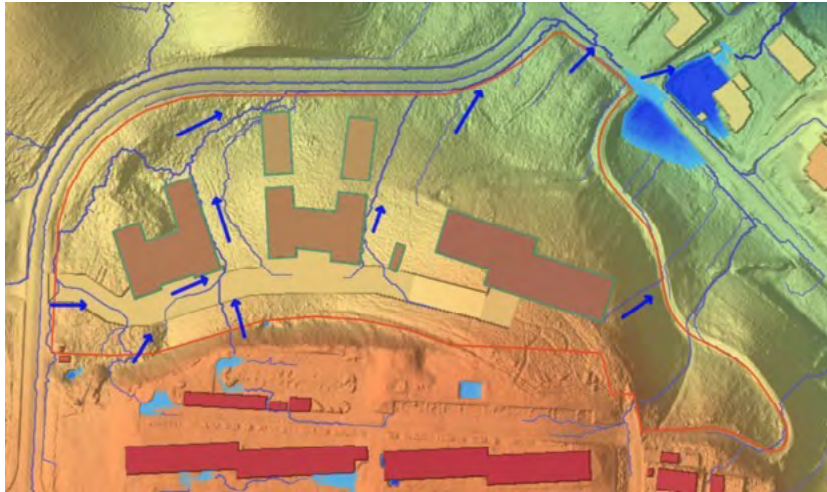
Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

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.

Inden for lokalplanområdet er der to steder, som er markeret med risiko for oversvømmelse og erosion.

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

Der er blue spots i området, særligt på det laveste sted langs Høgsholtvej. Et blue spot er et område i terrænet, der ikke har naturligt afløb. Blue spot-områder kan give problemer, når det regner kraftigt, fordi vandet ikke kan ledes væk og derfor bliver opstuvet på terrænet.



Figur 16: Kort fra vandhåndteringsplan, der viser at strømningsveje for overfladevand skal lede vandet til det nordøstligste hjørne.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan. Tag- og overfladevand fra området ledes til eksisterende regnvandssystemer, hvor der allerede findes kapacitet.

Grundvandet står højt i lokalplanområdet. Jordens sammensætning af moræner, gør det svært at nedsive. Se figur 16.

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.

Lokalplanområdet støder op til et område med kollektiv fjernvarmforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Vejle Kommunes Spildevandsplanen, derfor skal der udarbejdes et tilæg til Spildevandsplanen. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

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 den befæstelsesgrad der er fastsat i Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Vejle Spildevand forsyner området med stik til spildevand og til tag- og overfladevand fra parcellerne. Regnvandssystem dimensioneres til at håndtere en befæstelsesgrad på 50% for lokalplanområdet og op til en 5-årshændelse. Overskrides befæstelsesgraden, skal tag- og overfladevand håndteres lokalt eller forsinkes, inden det ledes til forsyningens regnvandssystem.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er undtaget af områdeklassificeringen jævnfør jordforureningsloven, derfor er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

En mindre del af 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.

Nærmeste virksomhed er fjernvarmeværket, som er en spidsbelastningscentral. Grænseværdierne kan overholdes, så det forventes ikke at give problemer. Højden på skorstenen er i orden ift. emissioner.

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 ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Trafikkapacitet

De omkringliggende veje kan klare den ekstra trafik der kommer til og fra området. Det vil være oplagt at cykle til og fra daginstitutionen, da den kommer til at ligge tæt på boliger. Derfor skal de gode cykelforhold prioriteres.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE 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 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 resourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet. Dette begrundes med at:

Vejlemuserne foreslår at, man laver en forundersøgelse, da der er arkæologiske fund i nærheden af lokalplanområdet.

Der ligger ledninger gennem området, men bebyggelsen placeres så den ikke påvirker arealreservationen.

Dele af lokalplanområdet er i risiko for at blive påvirket af nedbør i forbindelse med skybrud. Bebyggelsesplanens udformning gør det muligt for vandet at finde vej ned over skråningen ligesom i dag.

Det er undersøgt om der er flagermus i de eksisterende træer. Træerne er unge og ikke egnede som rastested for flagermus.

Uden for lokalplanområdet er der beskyttet eng og mose. Lokalplanområdet har en byggelinje, som sikrer at bebyggelse holder en afstand på 25 meter, og bliver derfor ikke påvirket. Der er desuden naturområder og potentielle naturområder inden for lokalplanområdet. Disse bevares i lokalplanen. En lille del af lokalplanområdet er udpeget som en økologisk forbindelse. Det ligger i et areal der fremadrettet også skal anvendes til naturområde.

Området ligger inden for den kystnære zone. Men da området skrånede væk fra kysten, vil det ikke have påvirkning på kystlinjen.

En stor del af området er særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde, der håndteres ved at bebyggelsen tilpasser sig landskabet. Terrænet er stejlt skrånende og derfor skal der gøres særlige tiltag for at opnå god tilgængelighed.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1423

Boligområde ved Hovertoften, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge området til almene boligformål og daginstitution,
- at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang, beliggenhed og udseende, der sikrer bebyggelsens tilpasning i terrænet og området,
- at sikre udlæg til fælles grønne friarealer,
- at sikre en karaktergivende beplantning i området og
- at sikre offentlighedens adgang gennem etablering af rekreative stier.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 3bz Uhre By, Hover. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 10.09.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

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

2.3

Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boliger i form af etageboliger og tæt-lav boliger i maksimum 3 etager.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til daginstitution, legeplads og rekreative formål.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der udlægges areal til fællesfaciliteter som f.eks. miljøstation, el-ladestandere, fælles p-pladser, fælleshus, fælles orangeri, legeplads og fælles opholdsareal.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3.

4.2

Der kan etableres tørbassiner, wadier og lignende anlæg til lokal forsinkelse og håndtering af regnvand kan kun udstykkes med usynlige skel.

4.3

Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

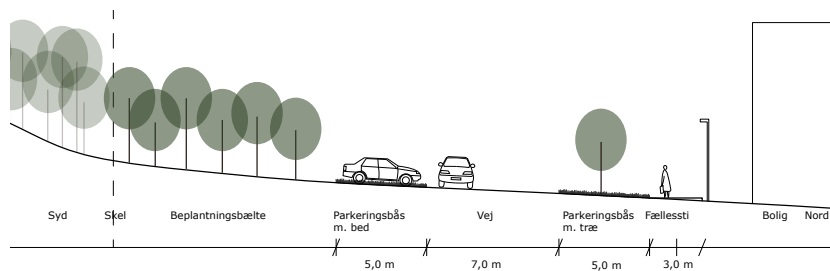
5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovertoften som vist på kortbilag 3.

5.2

Boligvejen udlægges i en bredde på 8,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter og sti på minimum 3,0 meter.

Ved parkeringsbåsene udlægges boligvejen i en bredde på 20 meter med en kørebanebredde på minimum 7 meter. Se Principsnit i figur 17. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.



Figur 17 Principsnit for vejudlæg ved parkeringsplads.

5.3

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler. Vendeplads skal etableres vest for daginstitutionen.

5.4

I vejudlægget skal belysning placeres nord for kørebanen.

Sti

5.5

På nordsiden af parkeringspladsen skal der etableres en fællessti for fodgængere og cyklister, som forbinder Hovertoften og Stjernevej, som vist på kortbilag 3 samt figur 17 og 18. Denne sti skal etableres med asfalt og belysning.

5.6

Stierne skal placeres efter princippet vist på kortbilag 3.

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter.

5.7

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

Parkering

5.8

Der skal udlægges parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig og 1 p-plads pr. 50 m² daginstitution.

Parkering skal etableres som fællesparkering for områdets beboere og daginstitution. Parkeringspladserne skal etableres på begge sider af boligvejen, med en udformning i overensstemmelse med kortbilag 3. Der kan etableres handicap parkering langs stier til boliger.

5.9

For hver femte parkeringsbås på boligvejens nordside skal udlægges et grønt areal hvor der skal plantes et eller flere træer.

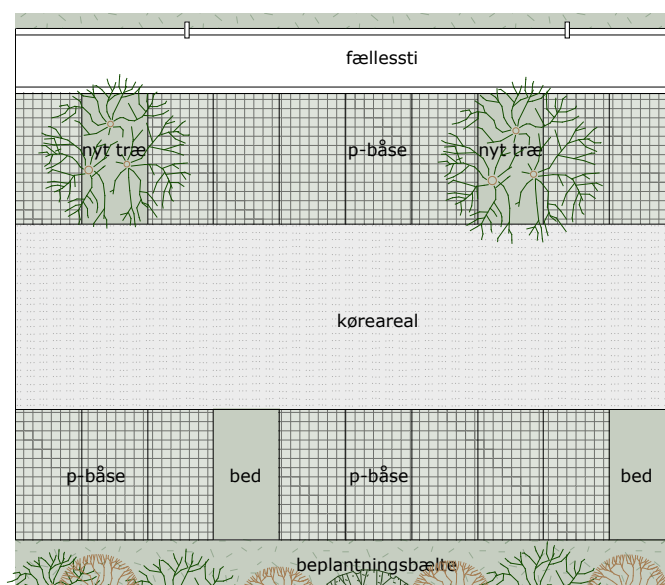
På boligvejens sydside skal der for hver femte parkeringsbås udlægges areal til lav beplantning som buske eller stauder. Se figur 18.

5.10

Parkeringspladser skal etableres med græsarmering, der kan optage regnvand, og som fremstår grønt.

5.11

Der skal udlægges cykelparkering svarende til 2 cykel p-pladser pr. bolig og 1 cykel p-plads pr. 100 m² daginstitutioner.



Figur 18 Princip for parkeringsudlæg.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige: 40 for boligbebyggelse og 45 for daginstitution.

6.2

Bebyggelse i delområde 1 må opføres i maksimum 3 etager inklusiv tagterrasser.

Bebyggelse i delområde 2 må opføres i maksimum 2 etager inklusiv tagterrasser.

6.3

Bebyggelse skal placeres i byggefelter som vist på kortbilag 3.

Der kan etableres overdækkede fællesfaciliteter, som fælleshuse og udestuer udenfor byggefelterne. Fælleshuse og fælles udestuer skal placeres mellem boligbebyggelsen.

Der kan etableres sekundær bebyggelse som skure, drivhuse, orangeri og krybberum uden for byggefelterne.

6.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 15 meter over niveauplan/terræn. Dette gælder ikke sekundær bebyggelse.

6.5

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Hovertoften end 5 meter. Dette gælder også sekundær bebyggelse.

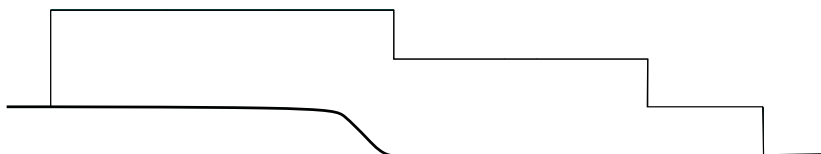
6.6

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Boligbebyggelse i delområde 1 skal opføres som en arkitektonisk helhed, og bebyggelsen skal trappe ned med terrænet, gennem en terrassering af etagerne, som vist på figur 19.



Figur 19 Bygning der er trapper ned med terrænet.

7.2

Institutionen i delområde 2 skal fremstå som en samlet bygning.

7.3

Facader på boligbebyggelse og daginstitution skal udføres med en horisontal opdeling, der følger etagerne således, at overgangen mellem etagerne tydeligt markeres. Imellem den horisontale inddeling skal facader og vinduer overordnet set have et vertikalt udtryk. Se figur 8 og facadediagrammer på bilag A.

7.4

Facader skal udføres i teglsten, træ, metalplader eller fremstå pudsede.

7.5

Teglsten skal udføres i blank mur i røde eller brune nuancer med henholdsvis mørkegrå, røde eller brune fuger i kalkmørtel. Samme farve gælder facadefuger i gummi. Træ skal være naturfarvet, rød eller brun og udføres med et vertikalt udtryk. Metalplader skal være røde eller brune og udføres med vertikale, stående false uden horisontale false. Pudsede facader skal være i farverne rød okker, rå Sienna, gul okker eller jernvitriolkalk. Se facadediagrammer på bilag A.

7.6

Boligbebyggelse og institution skal udformes i en arkitektur, med tydelige markeringer af bygningernes indgange fx. med udhæng, dørbaldakiner, markeringer i facadematerialer, forskydninger i facaden eller lignende.

7.7

Vinduer og døre skal placeres asymmetrisk på facaderne, som illustreret i princippet på figur 9. Vinduer skal udføres i træ eller aluminium og være i naturfarvet træ, rød eller brun tilpasset hovedbygningernes øvrige farver.

7.8

Altaner skal monteres på facaderne og må ikke understøttes af søjler. Værn må ikke udføres i glas eller plast, men tilpasses bygningens øvrige materialer og arkitektur. Se figur 12.

Der må ikke etableres altangange.

7.9

Udvendige trapper skal integreres i bygningens arkitektur. Udvendige trapper skal udføres med værn i tegl, træ eller metal. Se figur 10.

7.10

Søjler skal udføres i træ eller indfarvet beton eller metal tilpasset hovedbygningens farver. Mindre bygningsdetaljer som tagrender og lignende tilpasses ligeledes hovedbygningens farver.

Tag

7.11

Tag skal udføres som saddeltage med en taghældning mellem 15-30 grader eller som flade tage. Flade tage kan udføres som levende grønne tage, med f.eks. sedum. Der kan etableres tagterrasser på de forskudte planer.

7.12

I delområde 1 skal overdækkede fællesarealer, fælleshuse og udestuer placeres imellem byggefeltene for boligbebyggelsen.

7.13

I delområde 2 skal daginstitutionen udføres med et kraftigt udhæng over stueplanet, der danner udendørs opholdsrum. Ved hovedindgangen skal udhænget være udkragende, evt. understøttet af søjler og have et stort hul, hvor igennem et træ skal vokse op.

Udhænget skal beklædes med enten træ eller metalplader med vertikale, stående false, tilpasset den øvrige facadebeklædning. Se figur 8.

7.14

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

Sekundær bebyggelse

7.15

Sekundær bebyggelse skal udføres i en arkitektur og farve der tilpasses hovedbygningerne og udføres i træ med flade, grønne tage.

7.16

Affaldsbeholdere og affaldsløsninger til fx storskrald eller genbrugsmaterialer, skal placeres minimum 0,5 meter fra lokalplanafgrænsning og skal afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som sekundær bebyggelse, og ikke være højere end beholderne.

Teknik

7.17

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.18

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

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

7.19

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper og ventilationssystemer skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

Skiltning

7.20

Facadeskilte og nummerering af bygninger skal holdes inden for samme farveskala som resten af byggeriet.

7.21

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til:

50% af etagearealet for boliger og 15% af etagearealet for daginstitution.

8.2

I delområde 1 kan der skærmes med hæk eller fast hegn mellem boligerne. Fast hegn skal udføres i træ og tilpasses hovedbygningen arkitektonisk, farve- og formmæssigt.

Der kan ikke etableres hæk eller fast hegn ud mod fælles opholdsarealer. Der kan dog opsættes et lavt trådhegn til hegning for fx hunde.

8.3

I delområde 2 kan der opsættes hegn i forbindelse med institutionen. Hegn omkring institutionen samt værn på terræn skal udføres som en del af legepladsens faciliteter og må ikke have udtryk som trådhegn. Se bilag D.

8.4

Der skal holdes en afstand til beskyttede naturområder på 25 meter, se kortbilag 3. Inden for dette areal kan der etableres legeplads, men der kan ikke terrænreguleres og ikke etableres bygninger medvidere.

Beplantning

8.5

Beplantningen skal etableres efter principperne i beplantningsplanen, vedlagt som bilag B. Beplantning må ikke fremstå i række men skal sættes, så området får en naturlig karakter.

8.6

Den eksisterende beplantning langs parkeringspladsens sydside mod nabo-
skel, langs skolestien og langs Hovertoften samt nord for byggefeltet til dag-
institutionen skal bevares. Beplantningen skal være en grøn afskærmning
for omkringliggende bebyggelse. Se figur 20.

Beplantningen kan vedligeholdes ved nænsom beskæring eller udtynding af
træer og buske, så længe tætheden og karakteren af beplantningen bevares.
Beplantningen kan fornyes, udbedres, gentilplantes og suppleres, primært
med egetræer samt træer og buske fra plantelisten på bilag C.

8.7

Ved etablering af ny beplantning skal plantearterne være hjemmehørende
og plantesammensætningen skal være artsrig og til gavn for biodiversiteten.
Se liste i Bilag C.

8.8

Åbne grønne arealer skal beplantes med stauder og enkeltstående træer
samt med højt enggræs, der kun kræver årlig høslet.

8.9

Egetræet markeret på kortbilag 3 som bevaringsværdigt, skal bevares og må
ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder eller nogen form for op-
lag indenfor en radius af drypzonen på 3 meter af det bevaringsværdige træ.
Træet skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder sikres ved hegning.

8.10

I delområde 2 skal der ved daginstitutionens indgang placeres et træ, der
kan vokse op igennem et hul i tagets udhæng. Se figur 9.



Figur 20 Tegningen viser hvor eksisterende beplantning overvejende beva-
res og hvor der plantes nyt nærmest bygningerne. Se også bilag B.

Håndtering af regnvand

8.11

Der kan etableres tørbassiner, wadier og lignende anlæg til lokal forsinkelse og håndtering af regnvand.

Belysning

8.12

Udendørsbelysning skal udføres som skærmet parkbelysning eller som skærmede lamper på bygningerne. Belysningsarmaturer skal tilpasses bygningsarkitekturen.

Stier skal være oplyste med pullert belysning.

Andet

8.13

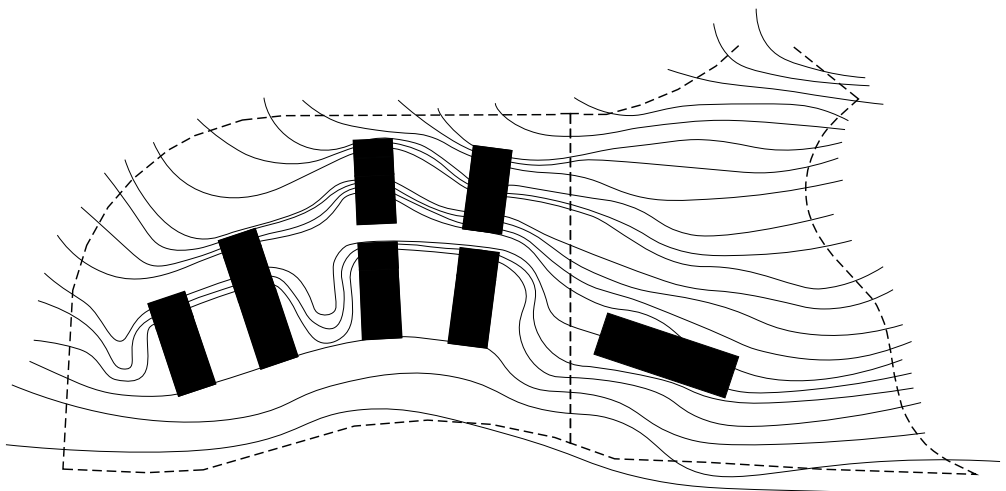
Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.14

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere lokalplanafgrænsningen end 5,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Se princip for byggemodning på figur 21.

8.15

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



Figur 21 Princip for terrænregulering med terrassering ved boligerne.

8.16

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.

8.17

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.

8.18

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 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

de i § 5.8 og 5.11 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 5.9, 8.5, 8.8 og 8.10 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

10.1

Byplanvedtægt nr. 801 for et område i Hover sogn vest for Jelling Landevej nord for Petersmindevej på matr.nr. 3bz Uhre By, Hover tinglyst eller offentliggjort den 22.03.1983 angående matr.nr. 3bz ophæves inden for lokalplanens område.

§ 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

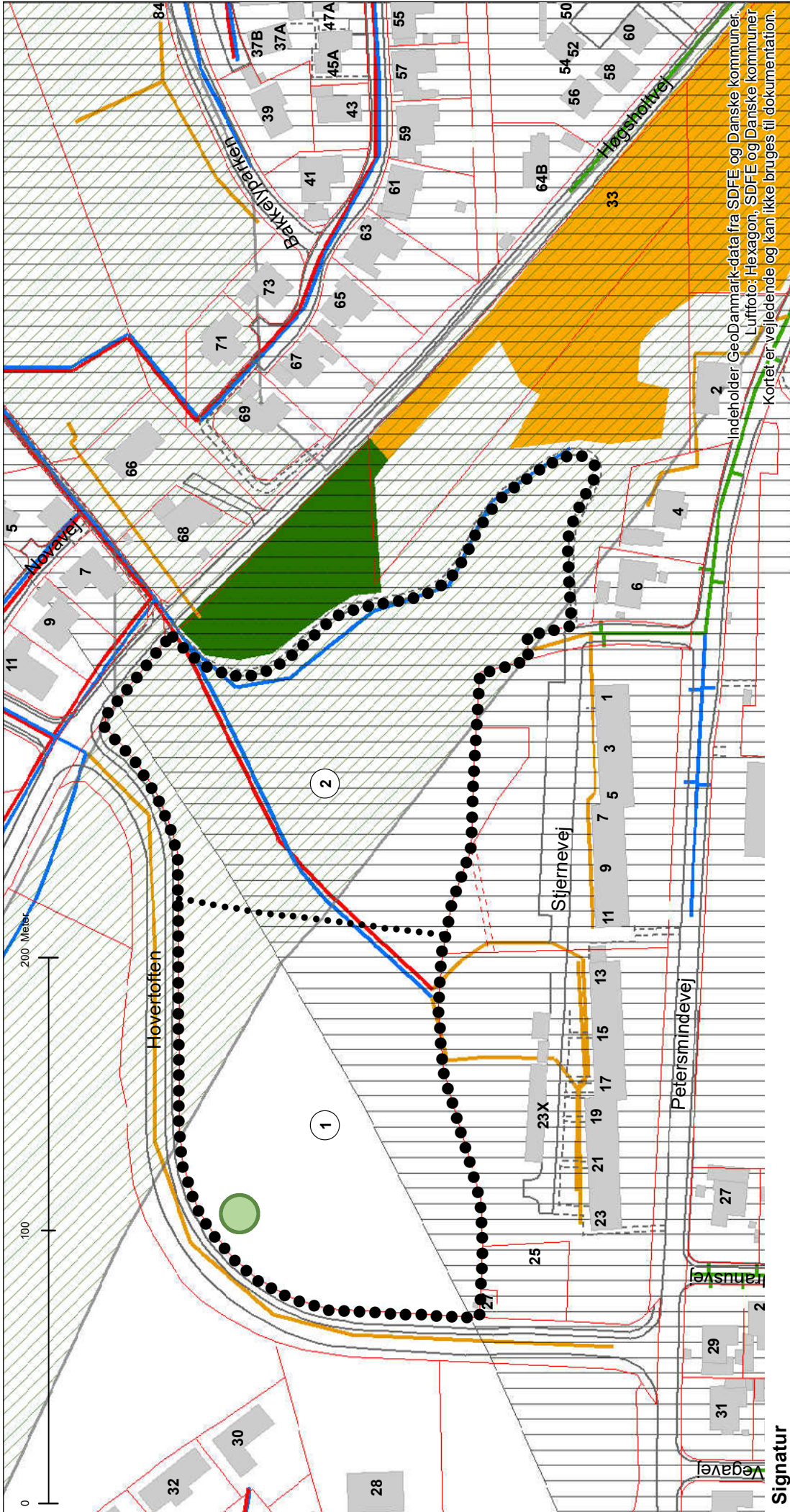
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

- Lokalplanområde
- Delområde 1 og 2
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- Bevaringsværdigt egetræ

- Beskyttet natur - Eng
- Beskyttet natur - Overdrev
- ▨ Potentielle økologiske forbindelser
- Geologisk bevaringsværdi (kp)

- Fælles, Kloakforsyningen
- Regnvand, Kloakforsyningen
- Spildevand, Kloakforsyningen
- Privat ledning mv.

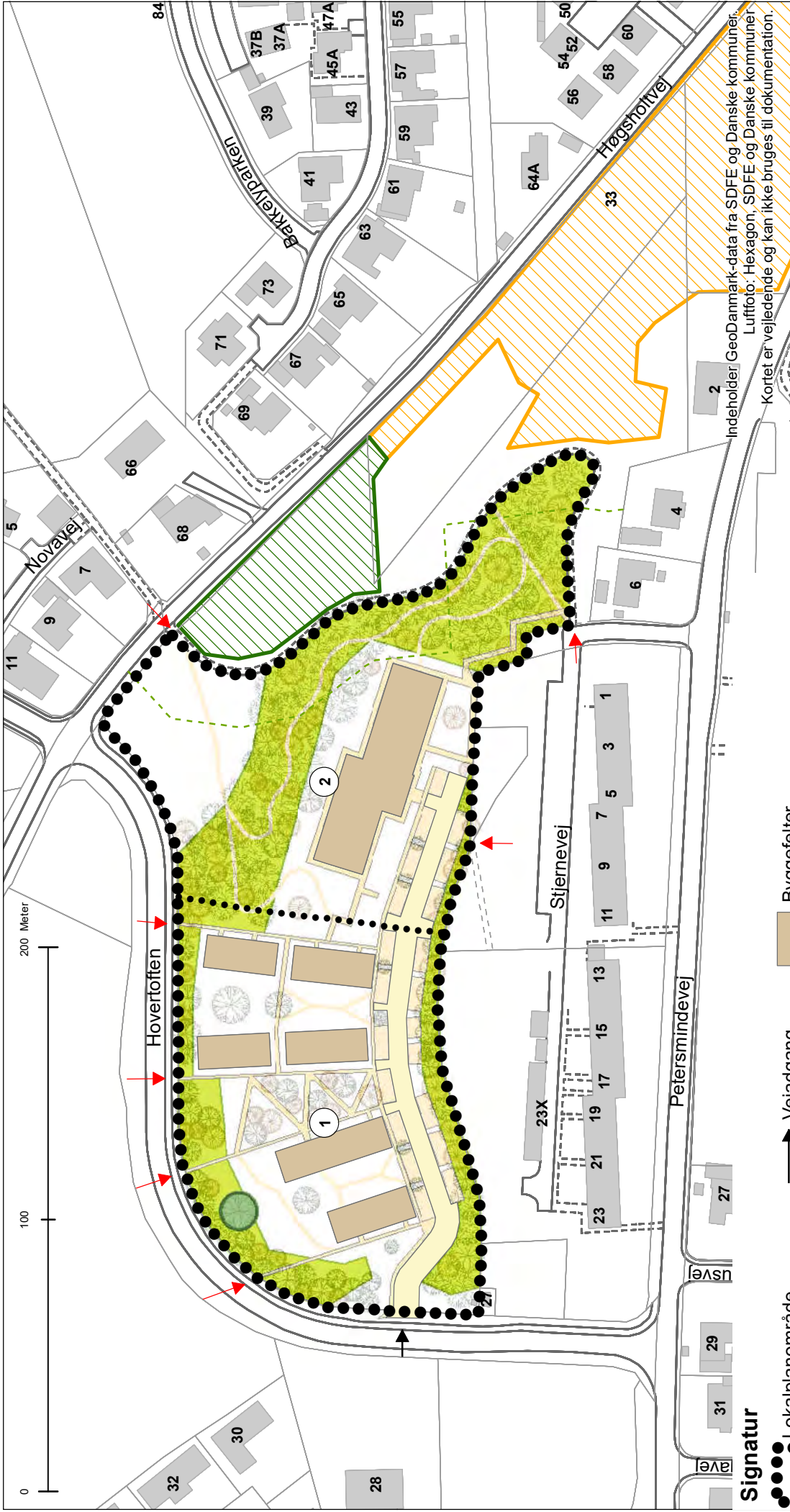

VEJLE
 KOMMUNE
 Teknik & Miljø
 Plan & Energi

LOKALPLAN NR. 1423
 Boligområde ved Hovertoftevej, Vejle
Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:2.000
 Dato: 10.09.2024
 Rev: -
 Init.: methp

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



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

Signatur

- Lokalplanområde
- Delområde 1 og 2
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- Vejledning
- Stiadgang
- Vej
- Sti og parkering
- Trædesti
- Byggefelter
- Beskyttet natur - Eng
- Beskyttet natur - Overdrev
- - - - - Afstand beskyttet natur 25 m
- Bevaringsværdig egetræ
- Eksisterende beplantning der bevares

VEJLE
KOMMUNE
Teknik & Miljø
Plan & Energi

LOKALPLAN NR. 1423
Boligområde ved Høvertoftevej, Vejle
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:2.000
Dato: 10.09.2024
Rev: 29.01.2025
Init.: methp



AREALOPGØRELSE BOLIGER
 Grundareal: 15.057 m²

Total antal lejligheder: 48 stk.

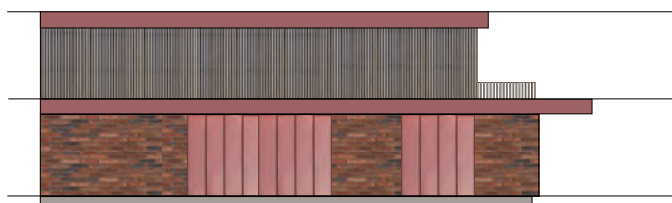
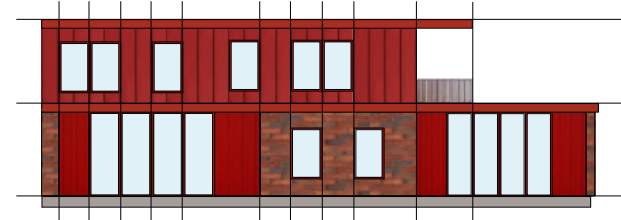
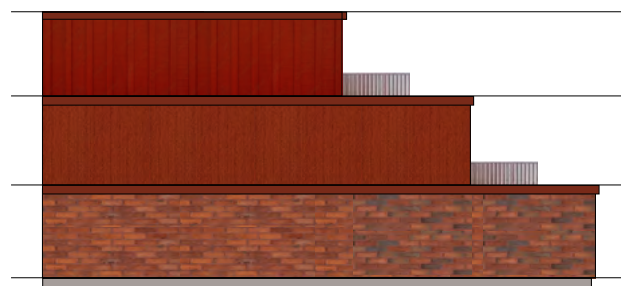
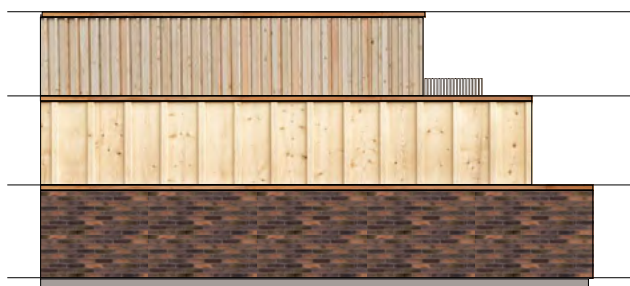
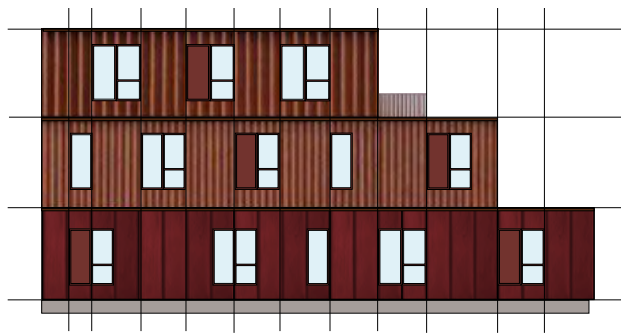
Boliger ekskl. tiliggende - og udenomsrum:
 Antal lejligheder A af 65 m²: 24 stk.
 Antal lejligheder B af 86 m²: 18 stk.
 Antal lejligheder C af 91 m²: 6 stk.

Fælles Orangeri: 700m²

Samlet bruttoetageareal inkl. tiliggende - og udenomsrum: 50.15m²

AREALOPGØRELSE DAGINSTITUTION
 Grundareal: 10.884 m²
 Samlede etageareal for daginstitution: 1.200 m²

BILAG A FACADEDIAGRAMMER



BILAG B BEPLANTNINGSPLAN



Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøje
Alm. kællingetand
Tjærenelike
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)
Trævekrone
Nyserøllike
Korsknep
Krybende læbeløs
Alm. mjøduert
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*)
Kvalkved (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyld (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

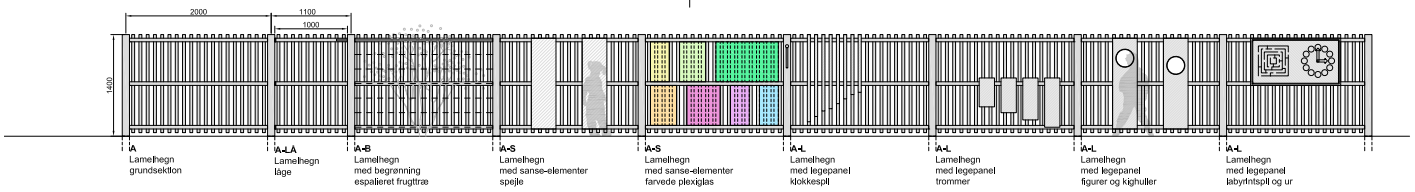
Middelhøje træer til beplantningsbælter

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*)

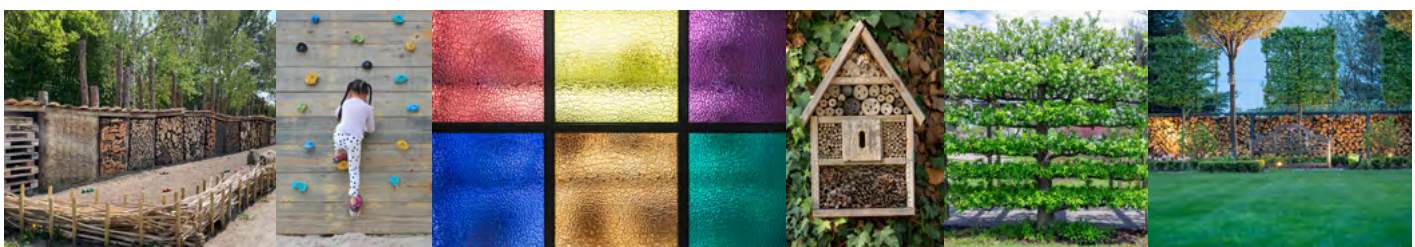
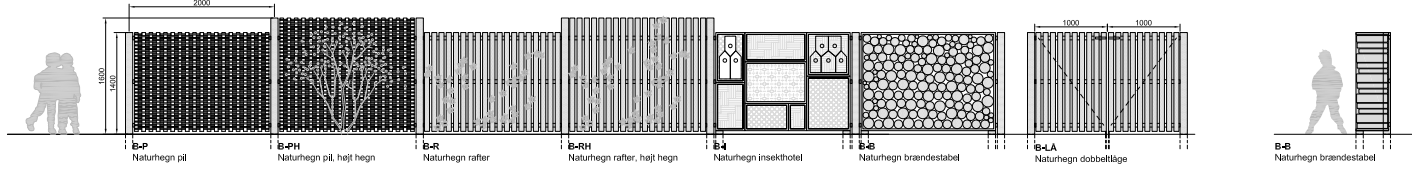
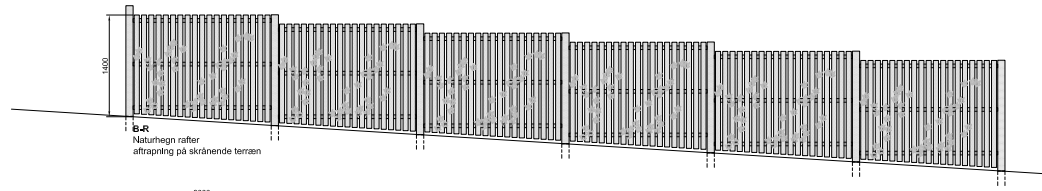
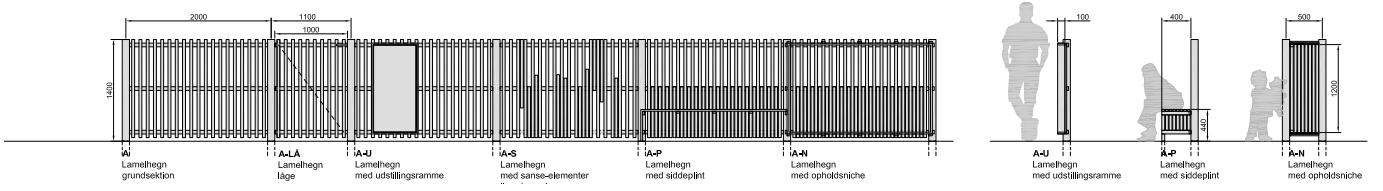
Høje træer til beplantningsbælter

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

BILAG D EKSEMPEL PÅ POETISK HEGN



A Det poetiske lamelhegn - side mod institution
Plan og opstalt - mål 1:50





VEJLE
KOMMUNE

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

Mette Holm Pedersen

Lokal tlf.: 76812264
Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

27. februar 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-10-24

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1423

Lokalplan nr. 1423 Boligområde ved Hovertoften, Vejle og tillæg nr. 52 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 26.02.2025 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Kommuneplantillægget er vedtaget med følgende ændringer:
Vedrørende kommuneplanramme 1.4.R.2, 1.4.R.5 og 1.4.B.8 tilføjes følgende: 'Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse, skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage'.

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 03.03.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen

**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. 03.03.2025

Lokalplan nr. 1423 og tillæg nr. 52

Boligområdeområde ved Hovertoften, Vejle

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ca. 40 almene boliger samt en daginstitution.

Byrådet har vedtaget tillægget med følgende ændringer i forhold til forslaget:
Vedrørende kommuneplanramme 1.4.R.2, 1.4.R.5 og 1.4.B.8 tilføjes følgende: 'Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse, skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage'.

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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. 26.02.2025 vedtaget lokalplan nr. 1423 Boligområde ved Hovertoften, Vejle og tillæg nr. 52 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 03.03.2025 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.