

LOKALPLAN NR. 1389

Kolonihaveområde Engene, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig godkendt
Offentligt bekendtgjort

17.01.2024
26.02.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

- 5 Bonuslokalplan
- 6 Historisk udvikling

7 EKSISTERENDE FORHOLD

- 11 Kolonihaveforeningen Danevang
- 13 Kolonihaveforeningen Engvang
- 14 Haveforeningen Åvang
- 15 Ejerlauget Havelykke
- 16 Haveforeningen Borchsminde
- 17 Haveforeningen Vesterled
- 18 Private havelodder
- 19 Kommunale havelodder
- 20 Kolonihaver ved Vestbanevej

22 LOKALPLANENS INDHOLD

- 22 Anvendelse
- 22 Udstykning og bebyggelse
- 27 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 27 Ubebyggede arealer

28 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

- 28 Lov om kolonihaver
- 28 Bygningsreglementet
- 29 Natura 2000-område og bilag IV-arter
- 29 Naturbeskyttelsesloven
- 29 Museumsloven
- 29 Kommuneplan 2021-2033
- 31 Lokalplaner
- 32 Servitutter
- 32 Arkitekturpolitik
- 33 Bæredygtighed og klima
- 33 Oversvømmelse og erosion
- 34 Tilgængelighed
- 34 Kystnærhedszone
- 34 Forsyning
- 34 Miljøforhold

35 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

38 BESTEMMELSER

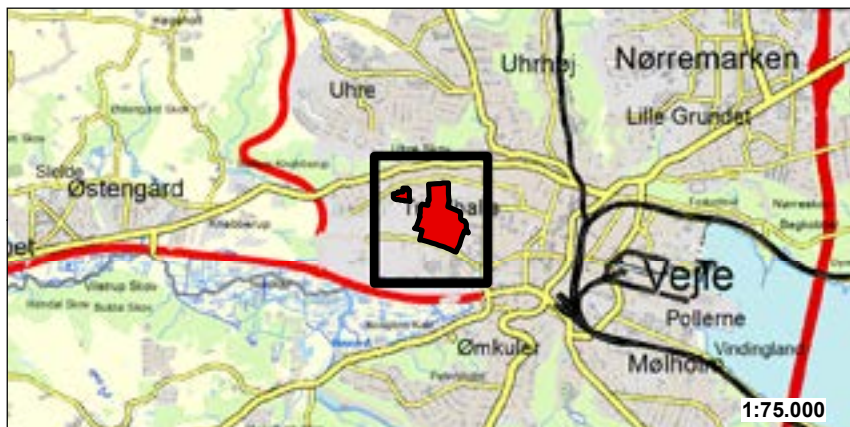
- 38 § 1 Formål
- 38 § 2 Område og zonestatus
- 39 § 3 Anvendelse
- 40 § 4 Udstykning
- 40 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 41 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 47 § 7 Bebyggelsens udseende
- 48 § 8 Ubebyggede arealer
- 49 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 49 § 10 Haveforening
- 50 § 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter
- 50 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold

LOKALPLAN NR. 1389

Kolonihaveområde Engene, Vejle



Figur 1. Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Forord

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

Planproces

08.03.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
14.04.2023 - 09.06.2023 Offentlig høring
17.01.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
26.02.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

Denne lokalplan omfatter alle kolonihaverne i Engene. Haveforeninger på privat jord: Engvang, Havelykke, Borchsminde og Vesterled. Haveforeningerne på kommunalt ejet jord: Danevang og Åvang. Herudover de privatejede enkeltudstykkede havelodder og enkelt beliggende havelodder udlejet af Vejle Kommune, samt de privatejede havelodder på Vestbanevej, hvor der også skabes mulighed for etablering af nye havelodder.

For havelodder under 300 m² øges den samlede bebyggelse fra 30 m² til 50 m². For havelodder over 300 m² øges den samlede bebyggelse fra 30 m² til 80 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne defineres som alt byggeri under tag.

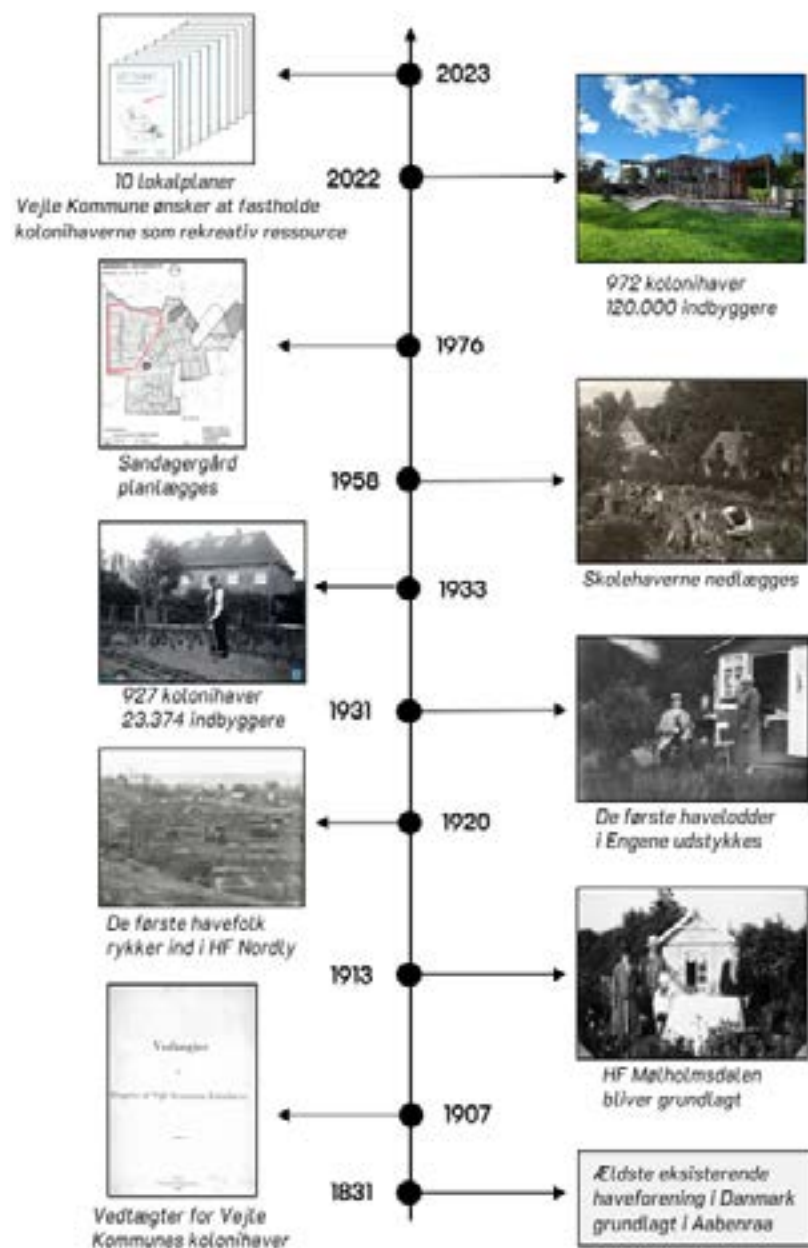
Udover lokalplanen kan der i de enkelte haveforeninger være vedtægter og lejekontrakter, som yderligere skærper kravene til brugen af havelodderne.

Bonuslokalplan

Lokalplanen er en bonuslokalplan, der erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri. Øvrige forhold der ikke er reguleret i denne lokalplan kræver fortsat landzonetilladelse.

Historisk udvikling

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



Figur 2. Historisk udvikling af kolonihaverne i Vejle Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

Kolonihaveområdet i Engene er beliggende i den vestlige del af Vejle by. Det er et fuldt udbygget kolonihaveområde med kort afstand ind til Vejle centrum.

Engene har den største koncentration af kolonihaver i Vejle fordelt på 6 haveforeninger, hvoraf 4 af haveforeningerne er beliggende på privat jord og 2 er beliggende på kommunalt ejet jord. Der er yderligere en del selvstændige private og kommunale havelodder. I alt er der 280 havelodder fordelt på ca. 22 ha.

1. HF Danevang
2. HF Engvang
3. HF Åvang
4. Havelykke
5. HF Borchsminde
6. HF Vesterled
7. Privat ejede enkeltlodder
8. Kommunalt udlejede enkeltlodder
9. Vestbanevej

Indtil begyndelsen af 1930'erne lå kolonihaverne i Vejle vest for Omløbsåen og på begge sider af Vestre Engvej. I kraft af efterspørgslen for kolonihaver voksede i løbet af 1930'erne og 1940'erne blev der etableret kolonihaver på et større areal af den østlige del af engene vest for Boulevarden, som var blevet anlagt i årene 1935-54.

I 1940'erne blev der på foranledning af købmand Borch udstykket grunde i Engene. Hver grund på omkring 700-800 m². Da de var udstykket, blev det tilladt midlertidigt at anvende dem til kolonihaver. Det var hensigten, at de senere skulle overgå til egentlige parcelhusgrunde. Da byggeriet af parcelhuse aldrig kom i gang, forblev området kolonihaveområde. Kolonihaverne vedblev med at have den samme størrelse. De store kolonihaver er unikke for Vejle.

Området i Engene gennemskæres af Chr. Jensens Vej og en offentlig grøft, der opdeler kolonihaveområdet i en østlig og en vestlig del. Man kan ikke køre hele vejen igennem området ad Chr. Jensens Vej, da den mod nord, ved Engvasen, indsnævres til en sti kun for gående og cyklister til Vestbanevej. Mod nord afgrænses området af parcelhusbebyggelsen på Vestbanevej. Den vestlige del af området grænser op til Ny Rosborg, hvor der i de kommende år skal udvikles et helt nyt byområde. Et planlagt stisystem i Ny Rosborg vil binde byudviklingsområdet sammen med kolonihaveområdet og giver derved alle borgere mulighed for øgede rekreative muligheder.

Et vandløb danner afgrænsningen mod øst mod Vejle Campus, hvor der langs grøftens kanter er en tæt træbevoksning på den østlige side af grøften.

Mod syd er hele lokalplanområdet afgrænset af Vestre Engvej.

Nogle havelodder har enkeltstående træer og de fleste havelodder er afgrænset med hække, hvilket giver hele kolonihaveområdet et udpræget grønt præg.

Vejbetjeningen i området sker ad brede grusveje. En reminiscens fra dengang man regnede med, at området skulle være et fremtidigt parcelhusområde.



Figur 3. På kortet de forskellige haveforeninger i Engene. P viser de private enkelt udmatrikulerede havelodder og K viser de kommunale enkeltlodder. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

De havelodder, der er beliggende i en haveforening, er alle beliggende på en stor matrikel. Havelodderne her er ikke særskilt udmatrikulerede. Havelodsskel er fastlagt af en hæk mod naboloddet.

Af de 280 havelodder er 20 selvstændigt udmatrikulerede og fastlagt med skelafgrænsning.

Vejle Kommune udlejer 13 selvstændige havelodder i området.

Der er stor variation i haveloddernes størrelse i hele lokalplanområdet. De mindste havelodder er ca. 250 m² og de største over 1000 m². Enkelte havelodder er lagt sammen til dobbeltlodder. Gennemsnittet for alle havelodder er ca. 630 m².

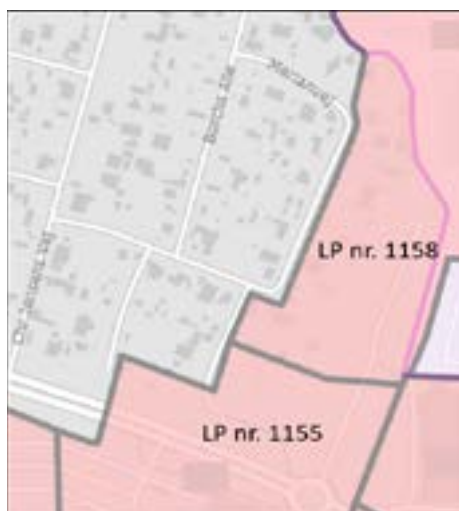
Bebyggelsen i hele kolonihaveområdet varierer fra små traditionelle kolonihavehuse opført i træ på omkring 30 m², og til større huse, enkelte med karakter af parcelhus på mere end 100 m².

Den samlede bebyggelse på havelodderne, som omfatter alle bygninger under tag, ligger på mellem 30 m² til enkelte havelodder, hvor der er opført mere

end 200 m² under tag. Den gennemsnitlige samlede bebyggelse på havelodderne i hele området er ca. 75 m².

Generelt må man sige, at den samlede bebyggelse overstiger væsentligt mere end de 30 m² pr. havelod, som kommuneplanens rammebestemmelser har fastlagt og som er grundlaget for udarbejdelse af bestemmelser i lokalplanen. Anmodningen fra flere haveforeninger om at øge det samlede bebyggede areal imødekommes med denne lokalplan.

I den sydøstlige del af området i Borchsminde og Vesterled er de havelodder, der er beliggende på den østlige side af Merianvej, beliggende indenfor to eksisterende lokalplaner, lokalplan nr. 1155 og lokalplan nr. 1158.



Figur 4. Lokalplan nr. 1158 og lokalplan nr. 1155 omfatter også havelodderne beliggende øst for Merianvej i haveforeningerne Borchsminde og Vesterled.

Lokalplan nr. 1155 fastsætter anvendelsen til offentlige formål som svømmehal, idrætshaller, sundhedscenter, uddannelse, hotel, bibliotek, faciliteter til messer og konferencer og afledt parkering til de forskellige funktioner. Indenfor området der omfatter lokalplan nr. 1155 ligger der 7 varige kolonihaver, heraf 3 kolonihaver i haveforeningen Vesterled, der benyttes til bistader, samt 4 kolonihaver ejet af kommunen. Ingen er bebygget. Haverne er varige og skal ved fuld realisering af projektet omfattes af lokalplan nr. 1155 nedlægges.

Lokalplan nr. 1158 fastsætter anvendelsen til offentlige formål, herunder skole, parkering, kollegium, faglokaler og kursuscenter med tilhørende funktioner. Lokalplanens formål er at realisere Vejle Kommunes Campus strategi og giver mulighed for udvidelse af uddannelsesfaciliteter, kollegium samt afledt parkering vest og syd-vest for eksisterende uddannelsesområde ved Boulevarden i Vejle. Indenfor området af lokalplan nr. 1158 ligger 12 varige kolonihaver. Kolonihaverne er en del af haveforeningen Borchsminde. Haverne er varige og skal ved fuld realisering af projektet omfattes af lokalplan nr. 1158 nedlægges.

Den eksisterende lovlige anvendelse af disse kolonihaver kan fortsat finde sted indtil projekterne indeholdt i de to lokalplaner skal realiseres. Udvidelse ved om-, eller tilbygning, eller nyt byggeri i strid med anvendelsesbestemmelserne i henholdsvis lokalplan nr. 1155 og nr. 1158 må ikke finde sted.

Med vedtagelsen af Lov om kolonihaver i 2001 var det et ønske fra ejerne af de private haveforeninger, de privat ejede havelodder og havelodderne ejet af Vejle Kommune, at de fremover skulle være varige kolonihaver. Det betyder, at de kun kan nedlægges, hvis der er væsentlige samfundsmæssige hensyn, der gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses andre steder i kommunen. Det betyder også, at kolonihaveområdet ikke kan omdannes til et boligområde eller et sommerhusområde. Sommerhuse anvendes til ferie- og fritidsformål af en anden karakter end kolonihaveområder.

Enkelte havelodder øst og syd for Merianvej er beliggende i byzone og forbliver i byzone. Enkelte havelodder i den vestlige del af Danevang og 4 havelodder i Engvang er beliggende i byzone. De forbliver i byzone. Alle øvrige havelodder er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Kolonihaveområdet ved Vestbanevej består af 5 eksisterende kolonihaver, som er beliggende på to matrikler. Vejadgangen sker fra Vestbanevej, som fortsætter ned til kolonihaverne som en grusvej. Havelodderne er beliggende på to matrikler, hvor de fire af havelodderne er beliggende på én matrikel. Havelodderne er afgrænset af levende hegn.

Området er mod nord, øst og vest afgrænset af parcelhusene beliggende på Vestbanevej. Mod syd danner det nye byudviklingsområde Ny Rosborg grænsen. Man kan også komme til området gående herfra.

Havelodderne er af varieret størrelse fra ca. 550 m² til ca. 900 m². Bebyggelsen består af træhuse og enkelte murede bygninger. Den samlede bebyggelse er fra ca. 30 m² til ca. 120 m².

Kolonihaverne er omfattet af lokalplan nr. 1331, Byudvikling Ny Rosborg.

Kolonihaverne fik status som varige kolonihaver med godkendelse af lokalplan nr. 1157 i 2013. Havelodderne er privatejede. Der er ingen haveforening og de er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Kolonihaveforeningen Danevang

Danevang omfatter 3 matrikler. Haveforeningen er grundlagt i 1946.

Haveforeningens samlede areal er på ca. 33.000 m² inklusiv veje og stier. Den består af 67 kolonihaver og et fællesareal med toiletbygning installeret med en udslagstank, hvor kolonisterne kan tømme deres campingtoiletter.



Figur 5. Haveforeningen Danevang er beliggende i den nordlige del af Engene, mellem Chr. Jensens Vej og Thyrasgade. Luftfoto set fra vest. Havelodderne er planlagt i et stramt gridsystem med kolonihavehusene anlagt bagerst opå havelodden. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Man kommer ind i kolonihaveområdet ad Vestbanevej til Krusemyntevej, som vejbetjener hele området internt med en hovedsti og seks mindre stikveje. Hovedstien er ca. 5 meter bred. De øvrige stier er ca. 3,5 meter brede. Haverne i den østlige del af haveforeningen mod Chr. Jensens Vej oversvømmes ved kraftige regnskyl.

Havelodderne er afgrænset af hække mod Krusemyntevej. Haveforeningen har en geometrisk planlagt havelodsplan med havelodder af omtrent samme størrelse udlagt i et stramt grid.

Området er geografisk afgrænset mod nord af et boligområde beliggende på Vestbanevej, hvor parcelhushaverne grænser op til kolonihaverne. Mod syd danner et vandløb grænsen mod haveforeningen Engvang. Mod øst er området afgrænset af Chr. Jensens Vej, som har et stiforløb på denne strækning. Stien ligger indenfor lokalplanens afgrænsning. På den østlige side af stien er et hegn bestående store træer. Hegnet danner grænse mod en idrætsplads. Mod vest danner Thyrasvej grænsen mod et ældre villakvarter.



Figur 6. Blandt kolonihaverne i Danevang er der stadigvæk en del som bruger havelodderne som nyttehaver. Foto: Plan og Energi

Bebyggelsen består af træhuse af varieret størrelse med kolonihavehuse fra omkring 15 m² til mere end 60 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 20 m² til ca. 70 m² med et gennemsnit på ca. 45 m².

Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 300 m² til ca. 450 m² med en gennemsnitlig størrelse på ca. 350 m².

Området er ejet af Vejle Kommune og benyttes som kolonihaver af haveforeningen Danevang, der er organiseret som en kolonihaveforening med en bestyrelse. Haveforeningen har en tidsbestemt lejekontrakt med Vejle Kommune.

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

21 havelodder i den vestlige del af haveforeningen er beliggende i byzone. De forbliver i byzone.



Figur 7. Haveforeningen Danevang Alle kolonihavehuse er opført bagerst på havelodden og længst væk fra stierne. Det betyder, at kolonihavehuse ligger "ryg mod ryg" og meget tæt på hinanden med stor risiko for brandsmitte. Foto: Vejle Kommune/GIS

Kolonihaveforeningen Engvang

Engvang omfatter 4 matrikler. Haveforeningen er grundlagt i 1943. Haveforeningens samlede areal er på ca. 13.000 m² inklusiv veje og stier. Den består af 17 kolonihaver.



Figur 8. Luftfoto set fra syd. Engvang er en af de mindre haveforeninger i Vejle. Kolonihaverne fordeler sig på begge siden af grusvejen. Der er mulighed for en stiforbindelsen til det nye byområde i Ny Rosborg. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Adgang til alle havelodderne sker fra Chr. Jensens Vej til Karsevej, som er en ca. 6 meter grusvej med enkelte udvidelser. Karsevej er afspærret med en bom i den vestlige ende, men man kan fortsætte til fods til Thyrasgade. Havelodderne er afgrænset af hække mod Karsevej.

Bebyggelsen består af kolonihavehuse af varieret størrelse fra omkring 30 m² til mere end 100 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 30 m² til ca. 150 m².

Området er geografisk afgrænset mod nord af et vandløb mod haveforeningen Danevang. Mod syd afgrænses området af haveforeningen Åvang. Mod øst og vest er området geografisk afgrænset af henholdsvis Chr. Jensens Vej og Thyrasgade.

Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 250 m² til ca. 1.000 m². Der er to dobbeltlodder på hver ca. 1.200 m² og ca. 1.600 m². Den gennemsnitlige størrelse på havelodderne er ca. 800 m².

Området er ejet af Kolonihaveforeningen Engvang, der er organiseret som en andelsforening med en bestyrelse. Området benyttes som kolonihaver.

En mindre del af havelodderne i den vestlige del af området er beliggende i byzone. Havelodderne forbliver i byzone.

Haveforeningen Åvang

Åvang omfatter en enkelt matrikel. Havelodderne var blandt de første der blev udstykket i 1930'erne. Haveforeningens samlede areal er på ca. 18.000 m² inklusiv veje og stier. Den består af 40 kolonihaver.



Figur 9. Kolonihaverne i Åvang er placeret på begge sider af Timianvej. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Geografisk er området afgrænset mod nord og syd af henholdsvis haveforeningen Engvang og haveforeningen Havelykke. Afgrænsningen mod Engvang er et vandløb. Mod øst og vest er området geografisk afgrænset af henholdsvis Chr. Jensens Vej og lokalplanområdet mod Ny Rosborg.

Adgang til haveforeningen sker fra Chr. Jensens Vej til Timianvej, en grusbelagt ca. 4 meter bred vej, som giver adgang til alle havelodderne i foreningen. Havelodderne har lav hækbeplantning mod Timianvej. På længere sigt kan der etableres en stiforbindelse i den vestlige del af Timianvej mod byudviklingsområdet Ny Rosborg. I den vestlige del af Timianvej er der en eksisterende stiforbindelse til haveforeningen Engvang og videre til Thyrasgade.

Bebyggelsen består af træhuse af varieret størrelse med kolonihavehuse fra omkring 10 m² til mere end 100 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne, som defineres som alt under tag.

Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 250 m² til ca. 750 m². Den gennemsnitlige størrelse på havelodderne er ca. 400 m².

Området er ejet af Vejle Kommune. Arealet lejes ud til haveforeningen Åvang, der er organiseret som en kolonihaveforening. Haveforeningen har en tidsbestemt lejekontrakt med Vejle Kommune.

Haveforeningen er beliggende i landzone.

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

Ejerlauget Havelykke

Havelykke omfatter en enkelt matrikel. Haveforeningen er grundlagt i 1940'erne.

Haveforeningens samlede areal er på ca. 41.700 m² inklusiv veje og stier. Den består af 50 kolonihaver og et fællesareal med et pilerensningsanlæg.



Figur 10. Ejerlauget Havelykke.

Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Adgang til alle havelodderne sker fra Chr. Jensens Vej ad enten Rosmarinvej, en ca. 5 meter bred grusvej, som betjener den nordlige del af Havelykke eller ad Dildvej, en ca. 4 meter bred grusvej, som betjener den sydlige del af haveforeningen. På længere sigt kan der etableres stiforbindelser i den vestlige del af Rosmarinvej vej og Dildvej mod byudviklingsområdet Ny Rosborg.

De fleste havelodder er afgrænset af hække mod vejene.

Området er geografisk afgrænset mod nord og syd af henholdsvis haveforeningen Åvang og private lodder. Mod øst og vest er området afgrænset af henholdsvis Chr. Jensens Vej og lokalplanområdet mod Ny Rosborg, som er et nyt byudviklingsområde.

Bebyggelsen består af træhuse af varieret størrelse med kolonihavehuse fra omkring 30 m² til mere end 125 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 30 m² til mere end 200 m².

Området er ejet og benyttes som kolonihaver af Ejerlauget Havelykke, som har en valgt bestyrelse.

Haveforeningen er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Haveforeningen Borchsminde

Borchsminde omfatter 3 matrikler. Haveforeningens samlede areal er på ca. 60.100 m² inklusiv veje og stier. Den består af 62 kolonihaver.



Billede 11. Haveforeningen Borchsminde. Haveforeningen består udelukkende af store havelodder, og var oprindeligt udlagt til parcelhusområde. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Havelodderne blev udstykket i 1940'erne af købmand Borch. Man fik lov til at benytte grundene som kolonihaver. Senere skulle de overgå til parcelhusbebyggelse. Det skete bare aldrig.

Området er geografisk afgrænset mod nord af et idrætsanlæg og mod nordøst af Campus Vejle. På hele dette stykke løber et vandløb langs en tæt træbeplantning. Mod syd danner private havelodder og haveforeningen Vesterled grænsen. Merianvej danner lokalplangrænsen mod øst.

Adgang til Borchsminde kan ske fra Chr. Jensens vej til Merianvej som vejbetjener de østligste havelodder. Borchs Allé, en sidevej til Merianvej, deler haveforeningen i en østlig og en vestlig del.

De vestligste havelodder vejbetjenes fra Chr. Jensens Vej. Både Borchs Allé og Merianvej er grusveje på ca. 4 meters bredde. I den nordlige del af området forbinder en smal sti Borchs Allé med Chr. Jensens Vej. En del af havelodderne er åbne mod veje uden hæk. Der er enkelte træer langs med vejene.

Bebyggelsen består af træhuse af varieret størrelse. Enkelte kolonihavehuse er mere end 100 m². Den samlede bebyggelse på havelodderne, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 30 m² til ca. 180 m² med et gennemsnit på ca. 130 m².

Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 400 m² til ca. 1.700 m² med et gennemsnit på ca. 800 m².

Området er ejet af og benyttes som kolonihaver af Haveforeningen Borchsminde.

Øst for Merianvej

Havelodderne, der ligger øst for Merianvej, er beliggende indenfor afgrænsningen af lokalplan nr. 1158 og er omfattet af bestemmelserne for denne lokalplan. Indtil et eventuelt projekt bliver realiseret i forhold til lokalplan nr. 1158, kan den eksisterende lovlige anvendelse af havelodderne fortsat finde sted med en samlet bebyggelse på maksimalt 30 m². Udvidelse ved om-, eller tilbygning eller nyt byggeri i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 1158 må ikke finde sted. Se figur 4.

Havelodderne øst for Merianvej er beliggende i byzone og de forbliver i byzone. Resten af havelodderne i Borchsminde er beliggende i landzone, hvor de forbliver.

Haveforeningen Vesterled

Vesterled omfatter 1 matrikel. Haveforeningens samlede areal er på ca. 5.400 m² inklusiv veje og stier. Den består af 6 havelodder med ialt 9 kolonihaver.

3 af havelodderne er "dobbeltlodder", delt op på en måde, så der er 2 kolonihaver på hver. De øvrige tre havelodderne er "hele" havelodder uden bebyggelse.



Billede 12. Vesterled. Af de seks havelodder i Vesterled bliver de tre ikke længere benyttet som kolonihaver. De tre østligste havelodder står med en tæt bevoksning. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Området afgrænses mod nord af Borchsminde. Mod syd afgrænses området af kommunalt ejede havelodder med en træbeplantning mod Vestre Engvej. Merianvej afgrænser området mod vest. Et åbent areal mod øst danner grænsen mod Campus Vejle. Merianvej vejbetjener havelodderne i delområdet. Den sydlige del af Merianvej fortsætter i en sti, hvor man kan fortsætte til Vestre Engvej.

Bebyggelsen består af træhuse af varieret størrelse. Den samlede bebyggelse på grundene, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 15 m² til ca. 80 m², gennemsnit ca. 50 m². Størrelsen på havelodderne varierer fra ca. 400 m² til ca. 800 m² med et gennemsnit på ca. 450 m².

De tre havelodder længst mod øst er beliggende indenfor lokalplan nr. 1155 og er omfattet af bestemmelserne for denne lokalplan. Indtil et eventuelt projekt bliver realiseret i forhold til lokalplan nr. 1155, kan den eksisterende lovlige anvendelse af havelodderne fortsat finde sted med en samlet bebyggelse må maksimalt 30 m². Udvidelse ved om-, eller tilbygning eller nyt byggeri i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 1155 må ikke finde sted. Se figur 4.

Området er privat ejet og benyttes som kolonihaver af Vesterled.

De tre havelodder mod øst er beliggende i byzone, Merianvej nr. 76, nr. 78 og nr. 80. De forbliver i byzone.

Private havelodder

Det totale areal for de 19 privatejede haver er ca. 13.500 m². De var blandt de første havelodder, som blev udstykket i Engene sidst i 1930'erne.

På den vestlige side af Chr. Jensens Vej er området afgrænset mod nord af kolonihaverne i Havelykke og mod syd af Vestre Engvej. Mod øst danner Chr. Jensens Vej afgrænsningen og mod vest er afgrænsningen området Ny Rosborg. Dildvej, som er grusbelagt, vejbetjener kolonihaverne.



Billede 13. De private havelodder var blandt de første der blev udstykket i Engene. En del af havelodderne lå oprindeligt i haveforeningen Virkedal, som blev nedlagt i 1972. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

For havelodderne på den østlige side af Chr. Jensens Vej afgrænses delområdet mod nord af Haveforeningen Borchsminde. Mod øst og vest er havelodderne geografisk afgrænset af henholdsvis det åbne areal mod Vejle Campus og Chr. Jensens Vej. Merianvej vejbetjener alle havelodderne.

Bebyggelsen består af træhuse og enkelte murede huse. Kolonihavehusene varierer i størrelse fra ca. 30 m² til mere end ca. 150 m². Den samlede bebyggelse på grundene, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 30 m² til ca. 250 m² med et gennemsnit på ca. 100 m².

Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 560 m² til ca. 1.100 m² med et gennemsnit på ca. 700 m².

Alle matrikler er privatejet. De er ikke organiseret i en haveforening.

Havelodderne er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Kommunale havelodder

De kommunalt ejede havelodder omfatter 13 udlejede havelodder. Det totale areal for det kommunale areal, hvor havelodderne ligger, er ca. 15.000 m², hvoraf havelodderne udgør ca. 9.000 m².

De kommunale havelodder fordeler sig på hver sin side af Chr. Jensens Vej med hovedparten beliggende på den vestlige side.



Billede 14. De kommunale havelodder er beliggende langs med Vestre Engvej. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Bebyggelsen består af træhuse. Kolonihavehusene varierer i størrelse fra ca. 30 m² til mere end ca. 100 m². Den samlede bebyggelse på grundene, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 30 m² til ca. 120 m² med et gennemsnit på ca. 60 m².

Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 450 m² til ca. 800 m² med et gennemsnit på ca. 600 m².

Lejerne er ikke organiseret i en haveforening. De har alle en individuel lejekontrakt med Vejle Kommune.

De to havelodder længst mod øst er beliggende indenfor lokalplan nr. 1155 og er omfattet af bestemmelserne for denne lokalplan. Indtil et eventuelt projekt bliver realiseret i forhold til lokalplan nr. 1155 kan den eksisterende lovlige anvendelse af havelodderne fortsat finde sted med en samlet bebyggelse på maksimalt 30 m². Udvidelse ved om-, eller tilbygning, eller nyt byggeri i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 1155 må ikke finde sted. Se figur 4.

To af de kommunale havelodder er beliggende i byzone, Merianvej nr. 14 og nr. 36. De forbliver i byzone.

For de kommunalt ejede havelodder kan udlejning af en havelod kun tilbydes personer, der er optaget på en venteliste i prioriteret rækkefølge i forhold til anmodningen om optagelse på ventelisten - nyoptagne personer optages næst på listen. Ventelisten føres af Vejle Kommune.

Kolonihaver ved Vestbanevej

Kolonihaveområdet på Vestbanevej består af 5 havelodder beliggende på to matrikler. Havelodderne er udlagt sidst i 1950'erne, starten af 1960'erne. Havelodderne er privatejede og ikke organiseret i en haveforening. Havelodderne er beliggende i byzone og forbliver i byzone.



Billede 15. På kortet er lokalplanområdet markeret med den hvide markering. Den røde firkant viser hvor de 5 eksisterende kolonihaver er beliggende. Foto: Indeholder data fra Styrelsen for dataforsyning og Infrastruktur i skråfoto pr. 31.05.2021.

Lokalplanområdet på Vestbanevej består af de 5 havelodder beliggende på to matrikler på ca. 3.800 m² og tre store ubebyggede arealer. To af de tre ubebyggede arealer er privatejede, hvor det ene er på ca. 2.700 m² og det andet er på ca. 3.200 m². Vejle Kommune ejer to arealer, som begge er ubebyggede. Det ene er på ca. 4.300 m² og det andet er en del af en større matrikel, hvor noget af den er en kanal. Den del der er i denne lokalplan er på ca. 7.200 m².

Bebyggelsen består af træhuse og et enkelt muret hus. Kolonihavehusene varierer i størrelse fra ca. 30 m² til mere end ca. 50 m². Den samlede bebyggelse på grundene, som defineres som alt under tag, varierer fra omkring 35 m² til ca. 100 m² med et gennemsnit på ca. 75 m². Størrelsen på havelodderne varierer fra omkring 550 m² til ca. 950 m² med et gennemsnit på ca. 660 m².

Kolonihaveområdet er omfattet af en rammelokalplan, nr. 1331, Byudvikling Ny Rosborg. De overordnede bestemmelser for området, fastsætter at anvendelsen skal være rekreative formål og at der for bebyggelsens omfang og placering gælder, at bebyggelsen på hver enkelt havelod ikke må overstige 30 m². Der må desuden opføres op til 2 skure, drivhuse eller lignende småbygninger på hver højst 10 m².

Lokalplanen fastlægger endvidere, at den indbyrdes afstand mellem de enkelte bygninger, skure, drivhuse og eller lignende småbygninger skal være mindst 2,5 meter. Da rammelokalplanen udelukkende fastsætter de overordnede rammer for anvendelsen og bebyggelsen af området, vil den blive suppleret af denne lokalplan, som fastsætter mere detaljerede bestemmelser.

Afgrænsningen af lokalplanen er vist på kortbilag 1 og eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 16. Eksempel på en kolonihave, hvor kolonihavehuset er placeret bagerst på havelodden og hvor kolonihaven stadigvæk anvendes som nyt-tehave. Kolonihavehuset placering skyldes blandt andet, at man ønskede at præsentere haven og det var nemt at komme i snak med forbipasserende henover hækken. Foto: Plan og Energi

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanens opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 1.

Det største delområde 1 omfatter hovedparten af havelodderne i Engene. Et mindre delområde nr. 5 omfatter de havelodder der er beliggende øst for Merianvej og inden for afgrænsningen af lokalplan nr. 1158 og lokalplan nr. 1155.

Der er udpeget to mindre delområder nr. 2 og nr. 3 for fællesanlæg (toiletbygning) i Danevang, et for fællesanlæg (rensningsanlæg) i Havelykke.

Lokalplanen udlægger et kolonihaveområde i delområde 4 ved Vestbanevej. Dette område er ikke direkte sammenhængende med det øvrige kolonihaveområde Engene, men ligger ca. 200 meter øst for Danevang. Området er i dag omfattet af en rammelokalplan, nr. 1331, Boligudvikling ved Ny Rosborg. Med denne lokalplan bliver området ved Vestbanevej en del af kolonihaveområde Engene.

Denne lokalplan udlægger kolonihaveområde Engene som kolonihaveområde og fastsætter, at området kun må anvendes til fritidsformål i form af kolonihaver med tilhørende veje og stier

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

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

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

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

Udstykning og bebyggelse

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

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

For havelodder mindre end 300 m², må den maksimale samlede bebyggelse være 50 m². Der må bygges et kolonihavehus til dag- og natophold med et bebygget areal på maksimalt 30 m². Det samlede areal af alle småbygninger,

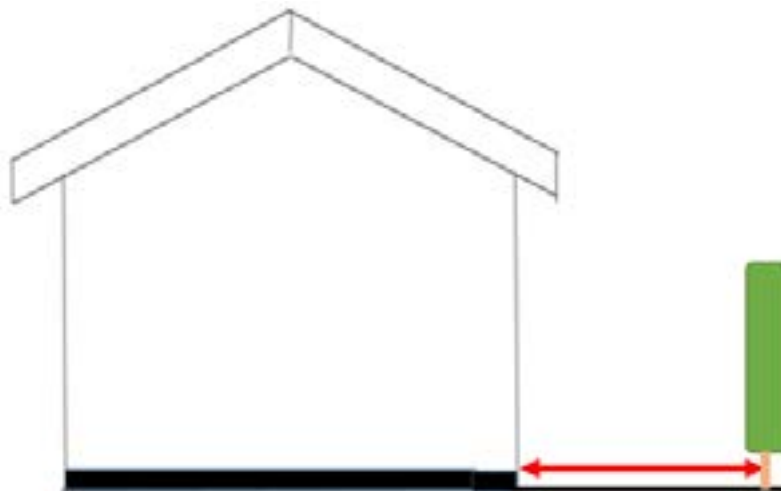
som f.eks. skur, overdækket terrasse og anneks, må maksimalt udgøre 20 m². Derudover kan man opføre et drivhus på maksimalt 7,5 m² og et legehuse på maksimalt 3,0 m², som begge ikke indgår i det samlede bebyggede areal.

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

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

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

Hække omkring den enkelte havelod kaldes havelodsskel. Disse må ikke nedlægges eller flyttes på, idet de skal administreres som interne skel. Nogle haveforeninger er opdelt uden matrikulær udstykning. Hække om den enkelte havelod i kolonihaven er ikke matrikulære skel, men har funktion som skel og skal behandles som skel i administrationen af lokalplanen. Se figur 17.



Figur 17. Afstanden fra havelodsskel til bygninger måles fra hækstammen, som vist på figuren.

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

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

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

Bygningstyper er defineret som:

- Kolonihavehus:** Et mindre fritliggende træhus, som ikke er beregnet til helårsbeboelse. Eneste bygning på havelodden, som må indeholde toilet og køkken.
- Anneks / Gæstehytte:** Fritliggende, mindre bygning der kan benyttes til natophold. At der kan etableres toilet, køkken og bad i anneks, som er indretninger, der normalt hører til inden for i et hovedhus, betyder ikke, at anneks kan benyttes til beboelse.
- Shelter:** Betragtes som et hævet opholdsareal, der kan benyttes til natophold og skal være beliggende minimum 2,5 meter fra havelodsskel og skel.
- Udestue / havestue:** Overdækket, lukket konstruktion, typisk af glas, sammenbygget med kolonihavehuset. Ikke godkendt til natophold. Hvis sammenbygget med kolonihavehuset medregnes det i det samlede areal for kolonihavehuset.
- Overdækket terrasse:** Åben overdækket konstruktion med mindst en hel side helt åben. Eventuel brystning med en max højde på 1,30 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke i kolonihavehusets bruttoetageareal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset, men i arealet for småbygninger.
- Hems:** Indskudt etage eller afsats, der placeres i højloftede rum eller i rum, hvor loftet går til kip. Den måles i et plan 1,50 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen. Der må etableres tilhørende facadevindue med matteret glas.
- Er hems større end 4,5 m², er det en etage og ikke tilladt, da bygninger kun må opføres i én etage.
- Skur /udhus:** Et skur/udhus er en mindre bygning, som hovedsageligt anvendes til at opbevare redskaber, brænde og cykler i, og som ikke må anvendes til beboelse.
- Drivhus:** Et drivhus er en bygning i glas eller plastik til "drivning" (dvs. tidlig vækst) af grøntsager, frugt og blomster, og som ikke må anvendes til beboelse. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lags glas eller polycarbonat i sider og tag.

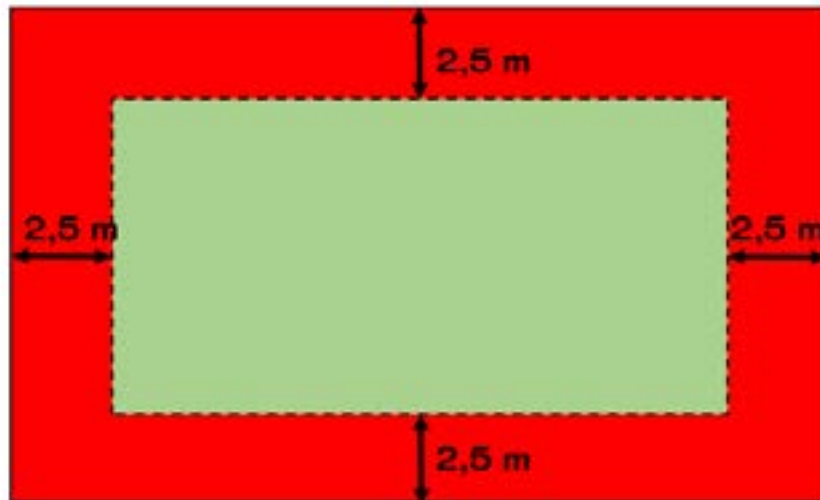
Orangeri:	<p>Et orangeri kan sammenlignes med en udestue. Mens en udestue er en påbygning til kolonihavehuset, kan orangeriet også opføres fritstående. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lags glas eller polycarbonat i sider og tag. Ikke godkendt til natophold.</p> <p>Hvis sammenbygget med kolonihavehuset med regnes det i det samlede areal for kolonihavehuset.</p>
Carport:	<p>En mindre, helt eller delvis åben bygning til overdækning af bilen. Carport er modsat en garage ikke lukket af og skal være helt åben på mindst to fulde sider.</p>
Midlertidig bygning:	<p>Mindre uisoleret "bygning" opsat til et bestemt, tidsbegrænset formål, f.eks. telt til havefester m.m. oftest med ståhøjde indvendig og brede åbninger i siderne. Hvis den står der længere end 6 uger, regnes den for en permanent bygning.</p>
Legehuse:	<p>Legehuse forsynet med tag, som har en højde på mindre end 1,8 meter målt fra naturligt eksisterende terræn til kip og et bruttoetageareal mindre end 3,0 m² indgår som småbygning, og medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.</p>
Hævet opholdsareal:	<p>Opholdsarealer, f.eks. terrasse, som er hævet mere end 0,3 meter over naturligt terræn, anses som et hævet opholdsareal.</p>
Pergola:	<p>Simpel arkitektonisk ikke lukket konstruktion af opretstående piller af træ eller jern med tværgående drager, til at støtte klatreplanter. Medregnes ikke i det bebyggede areal.</p>

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

På de enkelte havelodder gælder der særlige bestemmelser for det areal som er beliggende mellem havelodsskel og 2,5 meter inde på havelodden. Arealet benævnes lodzonen. Se figur 18.

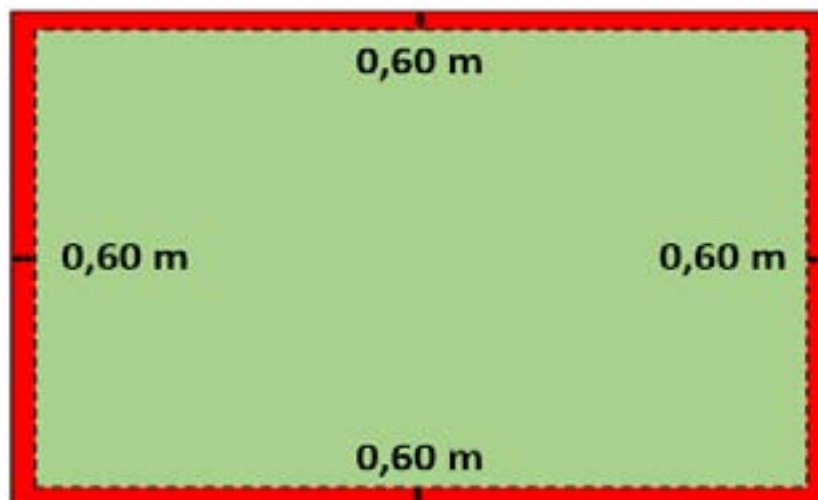
I lodzonen må der ikke placeres kolonihavehuse eller andre bygninger til brug for natophold. I lodzonen kan der kun placeres småbygninger til opbevaring, legehuse og drivhuse.

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



Figur 18. Lodzonen er vist med rødt. Lodzonen måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 2,5 meter ind på havelodden.

I lodzonen gælder endvidere, at det areal som er beliggende mellem havelodsskel og 0,60 meter inde på havelodden, ikke må bebygges. Dette areal må anvendes til have og havesti. Se figur 19.



Figur 19. Bebyggelsesfri zone er vist med rødt. Den bebyggelsesfri zone måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 0,6 meter ind på havelodden.

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

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

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

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

Der må ikke foretages kommerciel skiltning inden for lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

I forhold til trafik fastholder lokalplanen den eksisterende vej-/stistruktur.

Vejadgang til den sydlige del af lokalplanområdet, skal fortsat ske fra Vestre Engvej. Vejadgang til Danevang skal fortsat ske ad Vestbanevej.

I lokalplan nr. 1331, Byudvikling Ny Rosborg, er det planlagt at etablere et stisystem, som giver mulighed for at binde kolonihaveområdet sammen med den nye bydel. På kortbilag 2 er vist, hvor det er muligt at skabe den sammenhængende stistruktur med kolonihaveområdet.

Der kan maksimalt indrettes én parkeringsplads pr. havelod og parkeringspladserne må maksimalt have en størrelse på 2,5 m x 5,0 m = 12,5 m².

Udformning og placering af p-pladser på havelodder er reguleret for at sikre, at parkeringspladserne ikke i væsentlig grad ændrer karakteren af kolonihaveområde, hvor det grønne i form af beplantning, græsarealer, hække, træer osv. er et karakteristisk element.

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

Ubebyggede arealer

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

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

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

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

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

Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om kolonihaver

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

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

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

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

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

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

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

Kolonihaverne i denne lokalplan har alle status af varige kolonihaver.

Bygningsreglementet

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

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

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

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

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

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet og bilag IV-arter

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

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

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

De 22 nordligste havelodder i Danevang og kolonihaverne ved Vestbanevej er omfattet af skovbyggelinje fra Uhre skov. Byggeriet er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede inden for lokalplanens afgrænsning findes væsentlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Beskyttet vandløb

Der er et beskyttet vandløb, Lille Høgsholt Bæk, i det østlige skel ved delområdet 4, området "Vestbanevej". Vandløbet er beskyttet mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelsesloven. Eventuelle ændringer forudsætter dispensation fra kommunen.

Normalt skal der holdes en bufferzone fra beskyttet natur til byggeri på 10-25 m jf. kommuneplanen.

Museumsloven

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

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

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

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

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lavbundsareal

Lokalplanområdet ligger inden for et større areal udpeget til lavbundsareal, og som omfatter den sydligste del af Danevang og hele resten af kolonihaveområdet. Lavbundsarealer skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Bebyggelsen i kolonihaverne bruges primært i sommerhalvåret, idet helårsbeboelse er forbudt. Planområdet er idag delvist drænet, rummer allerede eksisterende bebyggelse og ligger i tilknytning til Vejle by. Det vurderes derfor, at der ikke sker en væsentlig ændring af lavbundsarealer.

Grønt danmarkskort

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

Eksisterende rammer

Lokalplanområdet er omfattet af tre rammeområder i den nuværende kommuneplan 2021 - 2033:

1.1.O.1 - Offentligt område ved Chr. Jensens Vej i Vejle. Området er udlagt til offentlige formål, kolonihaver og rekreative anlæg.

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m², og der må ikke bygges mere end 30 m² på hvert havelod. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

1.1.O.21 - Offentligt område ved Vestbanevej og Vestre Engvej i Vejle. Området er udlagt til offentlige formål, kultur-, fritids- og uddannelsesinstitutioner, kolonihaver samt boligformål til særlige boliger, ungdomsboliger og lignende, samt en mindre del erhverv i tilknytning til uddannelse.

Bebyggelsen skal ske på grundlag af en samlet plan, der skaber sammenhæng mellem nyt og gammelt med veje, stier og bebyggelsesstruktur og grønne arealer, som tilpasses de landskabelige forhold. I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m², og der må ikke bygges mere end 30 m² på hvert havelod. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

1.1.R.1 - Rekreative formål ved Borgvej i Vejle. Området må anvendes til rekreative formål i form af kolonihaver med forbud mod helårsbeboelse og til rekreativt område.

Bebyggelsen på hver enkelt havelod (grund) må ikke overstige 30 m². Der må desuden opføres op til 2 skure, drivhuse eller lignende småbygninger på hver højst 10 m².

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne om størrelse på den samlede bebyggelse på havelodderne i den gældende kommuneplan for rammeområderne 1.1.O.1 og 1.1.R.1 og områdeafgrænsningen ændres for rammeområde 1.1.O.1, udarbejdes der et tillæg til kommuneplan 2021-2033.

Mht. havelodsstørrelsen ændres rammebestemmelsen ikke, da opdeling af havelodder blev udført inden kommuneplanens tilvejebringelse og er derfor et eksisterende lovligt forhold.

Rammebestemmelserne for område 1.1.O.21 ændres ikke.

Tillæg nr. 25

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der foretaget en ny afgrænsning af rammeområde 1.1.O.1:

Den del af rammeområde 1.1.B.13, hvori der er kolonihaver beliggende overføres til rammeområde 1.1.O.1.

Den del af rammeområde 1.1.O.21, som ikke er omfattet af henholdsvis lokalplan nr. 1155 og lokalplan nr. 1158, overføres til rammeområde 1.1.O.1.

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat nye rammebestemmelser for rammeområde 1.1.O.1 og rammeområde 1.1.R.1

Nye rammer

Bebyggelse

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

Beboelse

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

Lokalplaner

Lokalplan nr. 1155 og nr. 1158 er gældende for denne lokalplans delområde 5, og omfatter havelodderne syd og øst for Merianvej.

Lokalplan nr. 1155 fastsætter anvendelsen til offentlige formål som svømmehal, idrætshaller, sundhedscenter, uddannelse, hotel, bibliotek, faciliteter til messer og konferencer og afledt parkering til de forskellige funktioner.

Lokalplan nr. 1158 fastsætter anvendelsen til offentlige formål, herunder skole, parkering, kollegium, faglokaler og kursuscenter med tilhørende funktioner

I den del af lokalplan nr. 1155, som er omfattet af denne lokalplan, ligger der 7 varige havelodder heraf 3 havelodder i haveforeningen Vesterled, alle er tilgroet og hvor én benyttes til bistader. Havelodderne er beliggende på del af matr.nr. 118a, Engene, Vejle Jorder. 4 havelodder er ejet af Vejle Kommune. De er beliggende på del af matr.nr 126o, Engene, Vejle Jorder.

I den del af lokalplan nr. 1158, som er omfattet af denne lokalplan, ligger der 12 varige havelodder. Havelodderne er en del af haveforeningen Borchsminde. Havelodderne varierer i størrelse mellem ca. 600-1.700 m². Havelodderne er beliggende på del af matr.nr. 27, del af matr.nr. 120 og del af matr.nr. 121 alle Engene, Vejle Jorder.

For alle de omhandlende havelodder i delområde 5, gælder, at den eksisterende lovlige anvendelse af havelodderne kan fortsat finde sted med en samlet bebyggelse på maksimalt 30 m². Udvidelse ved om-, eller tilbygning, eller nyt byggeri i strid med anvendelsesbestemmelserne i henholdsvis lokalplan nr. 1155 og nr. 1158 må ikke finde sted.

Lokalplan nr. 1155 og lokalplan nr. 1158 aflyses ikke, da de skal danne grundlag for udvidelse af henholdsvis DGI byen og Campus Vejle

Delområde 4 er omfattet af lokalplan nr. 1331, Byudvikling ved Ny Rosborg. Den del af lokalplan 1331, som omfatter matr.nr. 22a, 34f, 39æ, 39ø, 39aa, 39ab og del af 65b, Skibet Kølholt, ophæves.

Servitutter

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

På matr.nr. 22a Kølholt, Skibet er der tinglyst servitut 27.04.1972 om forbud mod virksomhed m.v. Servitutten fastlægger, at matriklen kun må benyttes som have m.m. og ikke må bebygges, da ejendommen er beliggende i landzone. Denne servitut aflyses ikke.

Deklaration på matr.nr. 122a, 214e, 214eæ og 214eø tinglyst den 10.05.1943 angående ejendommen eller parceller derfra ikke må bebygges aflyses.

Deklaration på matr.nr. 1124c, 124f, 124g, 124h, 124i, 124k, 124o, 124p, 124q, 124r, 126a og del af 126a tinglyst den 19.06 1942 angående ejendommen eller parceller derfra ikke må bebygges, aflyses.

Arkitekturpolitik

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

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

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

Bæredygtighed og klima

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

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

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

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås. Risikoen for oversvømmelser er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebygges eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Der er med denne lokalplan tale om fortsættelse af en eksisterende anvendelse til kolonihaveformål. Med lokalplanen gives der kun mulighed for mindre om- og tilbygninger på de eksisterende havelodder. Vejle Kommune vurderer derfor, at området risiko for ødelæggelser ved oversvømmelser ikke ændres med denne lokalplan, og at lokalplanen ikke udløser krav om etablering af afværgeforanstaltninger. Alt andet lige gør muligheden for bebyggelse i beskedent omfang, at tab af værdier ved oversvømmelse er overskueligt.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

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

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

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.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Kystnærhedszone

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 ligger inden for kystnærhedszonen.

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

Forsyning

Vand

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

Varme

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

Spildevand

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

Hvis der ønskes en spildevandsløsning, kan den enkelte havelodsejer etablere en samletank, hvis forholdene tillader det.

Vejle Kommune skal ansøges herom og meddeler tilladelse til etablering af en samletank, al kloakarbejde skal etableres/udføres af en autoriseret kloakmester.

Miljøforhold

Støj, lugt, støv og luftforurening

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

Trafikstøj

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

Støj fra virksomheder

Den planlagte anvendelse indenfor lokalplanens område er uændret og vil ikke medføre forhold, der kan begrænse mulig anvendelse af nærliggende eksisterende erhvervsområder. Idet kolonihaverne er eksisterende, har kommunen løbende sikret, at nærliggende virksomheder ikke giver anledning til støj over de vejledende støjgrænseværdier for kolonihaver.

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

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

Affald

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

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

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

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

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

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

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

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

Planområdet ligger inden for et større areal udpeget til lavbundsarealer. Lavbundsarealer skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Bebyggelsen i kolonihaverne bruges primært i sommerhalvåret, idet helårsbeboelse er forbudt. Planområdet er idag delvist drænet, rummer allerede eksisterende bebyggelse og ligger i tilknytning til Vejle by. Det vurderes derfor, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af lavbundsarealer

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

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1389 Kolonihaveområde i Engene, Vejle
Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

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

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 11, 27, 118a, 119c, 119d, 119e, 119f, 119g, 120, 121, 122a, 123, 124c, 124f, 124g, 124h, 124i, 124k, 124o, 124p, 124q, 124r, del af 126a, 126d, 126e, 126f, 126i, 126k, 126l, 126m, 126o, 126p, 126q, 206e, 214ap, 214ez, 214eæ, 214eø, del af 214an, del af 214ao, alle Engene, Vejle Jorder, samt matr.nre. 34f, 39ø, 39aa, 39ab og del af matr.nr. 22a og del af 39æ Kølholt, Skibet.

Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter d. 14. december 2022 udstykkes i henhold til § 4.2.

2.2

Lokalplanen er opdelt i 5 delområder, som vist på kortbilag 1.

2.3

Matr.nr. 22a, 34f, 39aa, 39ab, 39æ og 39ø Kølholt, Skibet, del af matr.nr. 27, del af matr.nr. 118a, del af matr.nr. 120, del af matr.nr. 121 og del af matr.nr. 126o, Engene, Vejle Jorder, er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

2.4

Alle øvrige havelodder er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

2.5

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

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 må kun anvendes til fritidsformål i form af kolonihaver med tilhørende områder til fælles aktiviteter, stier og veje.

3.2

Delområde 2 er fælles areal og må benyttes til beplantet filteranlæg.

3.3

Delområde 3 er fælles opholdsareal og må benyttes til toiletbygning med udslagstank.

3.4

Delområde 4 må kun anvendes til offentlige formål i form af kolonihaver og til rekreativt område. I delområdet bibeholdes den eksisterende anvendelse på matr. nr. 22a Kølholt, Skibet som ubebygget.

3.5

For delområde 5 gælder lokalplan nr. 1155 og lokalplan nr. 1158.

3.6

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

3.7

Inden for delområde 1 og 4 kan udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser og toiletfaciliteter.

3.8

De enkelte havelodder og bebyggelser må ikke anvendes til erhvervsformål.

3.9

Inden for delområde 1 og 4 kan der opføres transformestation og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

I delområde 1, 2 og 3 kan der ikke ske udstykning.

4.2

Nye havelodder i delområde 4 må i gennemsnit ikke være større end 400 m², hvor mindste havelod er mindst 350 m² og største højst 500 m².

4.3

Bestående havelodder må ikke sammenlægges, det vil sige nedlægges. Ved opdeling af havelodder, må det enkelte havelod ikke være mindre end 350 m².

4.4

Ved bebyggelse på to eller flere sammenhængende havelodder skal de oprindelige havelodsafrænsninger respekteres og byggeafstand til havelodsskel overholdes.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vej- og stiadgang til delområde 1 skal ske fra Vestbanevej (til Danevang) og Vestre Engvej.

5.2

Vejadgang til delområde 4 skal ske fra Vestbanevej efter princippet på kortbilag 2.

5.3

Nye veje i delområde 4 udlægges som private fællesveje i en bredde af 6,0 meter med fast grusbelægning.

5.4

I delområde 4 må der ikke etableres parkeringspladser på havelodder og vej- og stiareal. Der skal indrettes fælles parkeringsareal med én p-plads pr. havelod.

5.5

Vejudlæg og bredde af eksisterende veje og stier inden for delområde 1 må ikke ændres. Alle vejarealer skal fastholdes med belægning som grus, skærver eller tilsvarende permeabel belægning.

5.6

I delområde 1 må der ikke etableres parkering på vej- eller stiareal.

Parkeringspladser på havelodder i delområde 1 må maksimalt have en størrelse på 2,50 m x 5,00 m, og der må maksimalt anlægges en p-plads pr. havelod.

Der må ikke etableres parkeringspladser på havelodderne i HF Danevang. (Matr.nr. 214an, 214ap og 214ao).

5.7

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

5.8

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

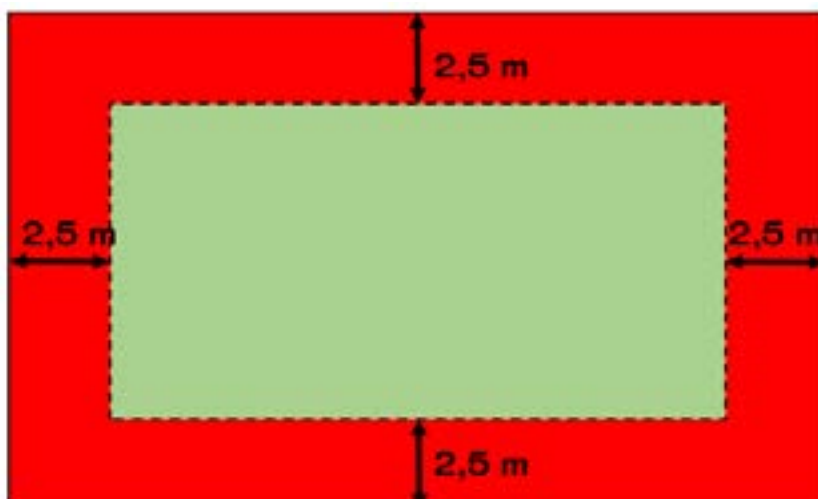
På en havelod må der kun opføres et kolonihavehus og småbygninger som anneks/gæstehytter og shelter til overnatning, skure og udhuse til opbevaringsformål samt drivhuse, legehuse og overdækkede terrasser.

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

6.2

Der udlægges en lodzone på 2,5 meter mod havelodsskel/skel. Se figur 20.

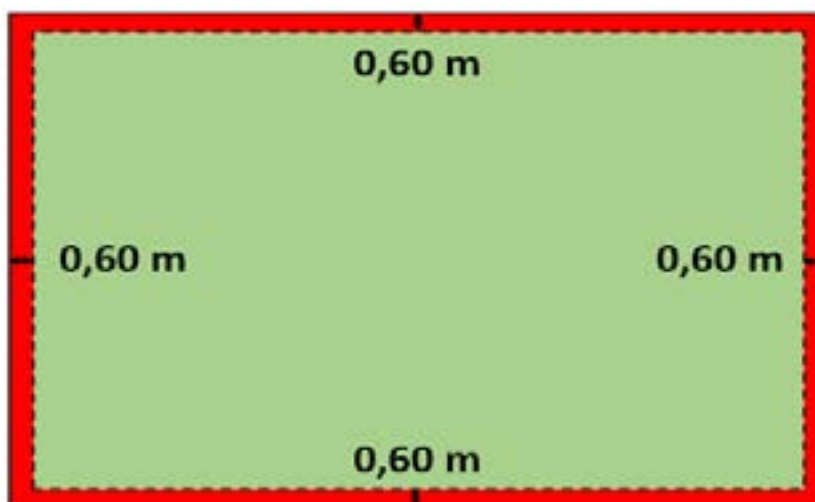
Udenfor lodzonen placeres kolonihavehuse, anneks/gæstehuse og lignende, hvori man overnatter, samt overdækkede terrasser og hævede opholdsarealer.



Figur 20. Lodzonen er vist med rødt. Lodzonen måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 2,5 meter ind på havelodden.

6.3

Der udlægges en bebyggelsesfri zone på 0,6 meter mod havelodsskel. Dette areal skal holdes helt fri for bebyggelse og kan alene anvendes til have og havesti. Se figur 21.



Figur 21. Bebyggelsesfri zone er vist med rødt. Den bebyggelsesfri zone måles fra havelodsskel (fastsat ved hækstammen) og 0,6 meter ind på havelodden.

6.4

I delområde 5 må den samlede bebyggelse på den enkelte havelod maksimalt være 30 m². Den samlede bebyggelse defineres som alt byggeri under tag.

Udvidelse ved om-, eller tilbygning, eller nyt byggeri i strid med anvendelsesbestemmelserne i henholdsvis lokalplan nr. 1155 og nr. 1158 må ikke finde sted.

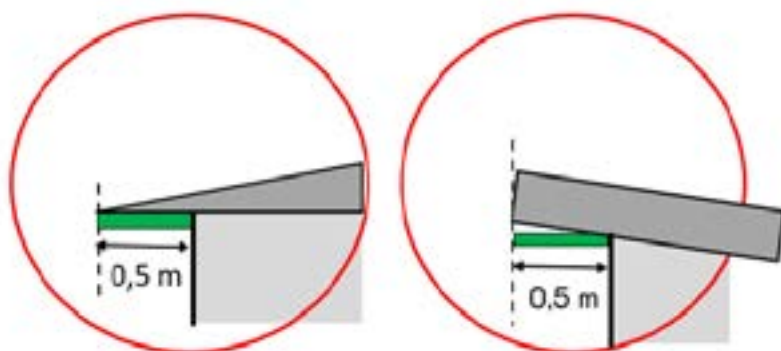
Kolonihavehuse i delområde 1 og 4.

6.5

I delområde 1 og 4 gælder, at på havelodder mindre end 300 m² må der opføres et kolonihavehus på max. 30 m², og for havelodder større end 300 m² må der opføres et kolonihavehus på max. 50 m². Til det bebyggede areal til kolonihavehuset medregnes udestuer, (lukkede overdækninger).

6.6

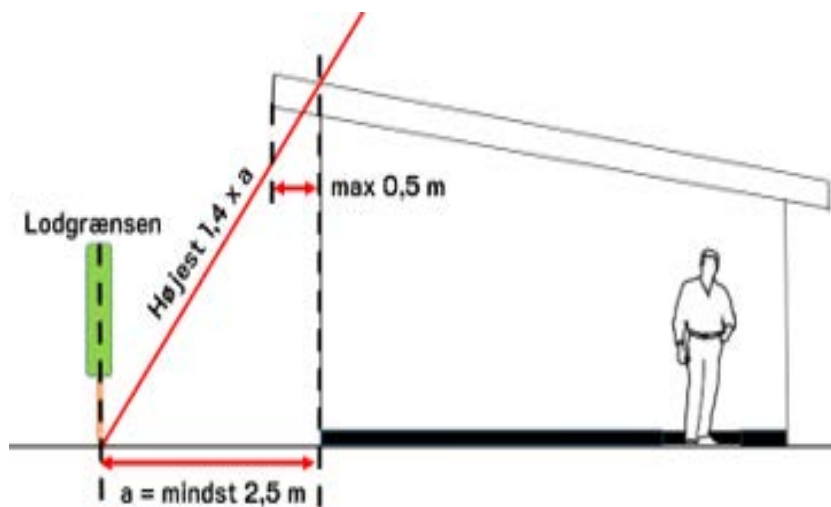
Tagudhæng på op til 0,50 meter medregnes ikke i det bebyggede areal for kolonihavehuse. Tagudhæng måles fra facaden af bygningen. Alt ud over 0,50 meter betragtes som overdækning. Hvis tagudhæng bliver større end 0,50 meter medregnes hele udhænget i det bebyggede areal. Se figur 22.



Figur 22. Tagudhæng målt fra henholdsvis bygning med saddeltage og bygning med ensidig taghældning.

6.7

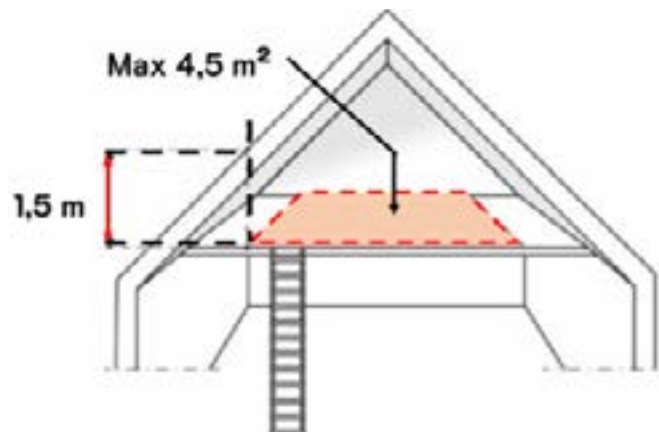
Kolonihavehuset må kun opføres i én etage. Højden på kolonihavehuset må maksimalt være 4,0 meter til tagryg målt fra naturligt terræn. Højden må dog intet sted overstige $1,4 \times$ afstanden til havelodsskel. Tagudhæng på max. 0,5 meter kan befinde sig uden for det skrå højdegrænseplan. Færdigt gulv skal ligge i et højere niveau end det omgivende terræn. Se figur 22.



Figur 22. Den maksimale højde på kolonihavehuset beliggende 2,5 meter fra havelodsskel, er 3,5 meter. Tagudhæng op til 0,50 meter kan være i lodzonen.

6.8

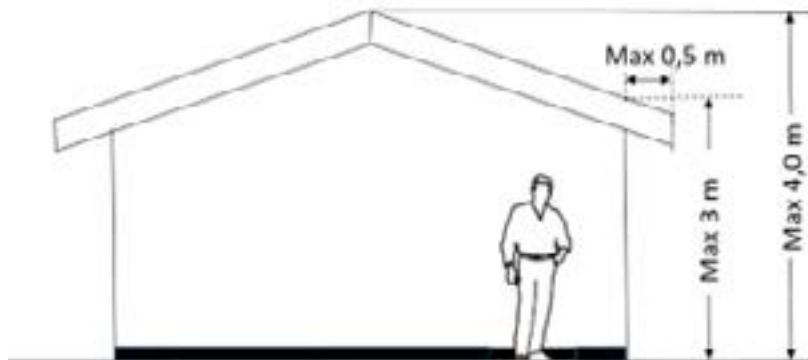
Hems må maksimalt have et areal på 4,5 m². Til arealet medregnes kun den del, der i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Hemsen skal stå i åben forbindelse med det rum den er indbygget i. Er hemsen større end 4,5 m², betragtes det som en etage og er ikke tilladt, da bygninger kun må opføres i én etage. Der må etableres tilhørende facadevindue med matteret glas. Se figur 23.



Figur 23. Hems. Her vist hvor den står i åben forbindelse med det rum den er indbygget i.

6.9

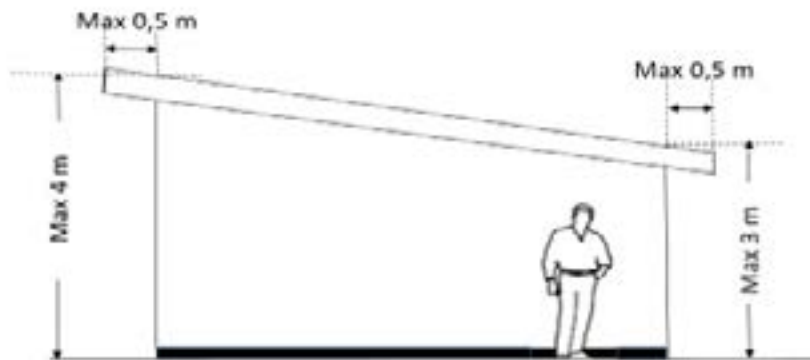
Kolonihavehuse med saddeltag må maksimalt have en facadehøjde på 3,0 meter. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af tag. Se figur 24.



Figur 24. Hus med saddeltag. Den maksimale højde er 4,0 meter og den maksimale facadehøjde 3,0 meter.

6.10

Kolonihavehuse med ensidig taghældning må maksimalt have en facadehøjde på 3,0 meter på den ene facade og 4,0 meter i modstående facade. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til skæring mellem ydervæg (facade) og overside af af tag. Se figur 25.



Figur 25. Facadehøjder på hus med ensidig taghældning.

6.11

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

Småbygninger

6.12

I delområde 1 og 4 må der udover kolonihavehuset på havelodder mindre end 300 m², opføres småbygninger med et samlet areal på maksimalt 20 m². Derudover kan der opføres et drivhus på maksimalt 7,5 m².

For havelodder større end 300 m² må der udover kolonihavehuset opføres småbygninger med et samlet areal på maksimalt 30 m². Derudover kan der opføres et drivhus på maksimalt 10 m².

Drivhuse medregnes ikke i det samlede areal for småbygninger.

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

6.13

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

6.14

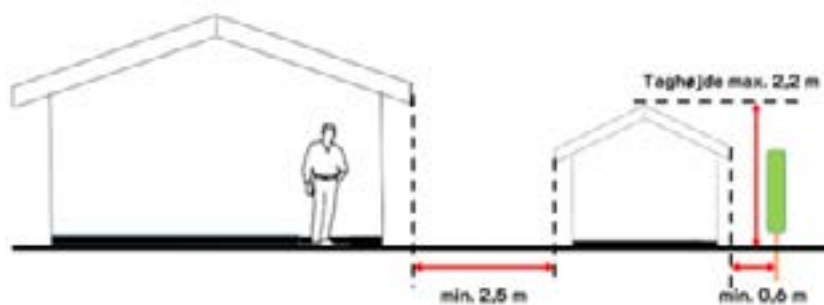
Overdækkede terrasser sammenbygget med kolonihavehuset skal være åbne i mindst én hel side. Øvrige sider skal være helt åbne eller kun delvist lukket med brystværn på max. 1,30 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke til kolonihavehusets bebyggede areal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset.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

6.15

Tagudhæng på op til 0,5 meter medregnes ikke i det bebyggede areal for småbygninger. Tagudhæng måles fra facaden. Tagudhæng mere end 0,5 meter betragtes som overdækning. Hvis tagudhæng bliver mere end 0,50 meter medregnes hele overhænget i det bebyggede areal. Se figur 21.

6.16

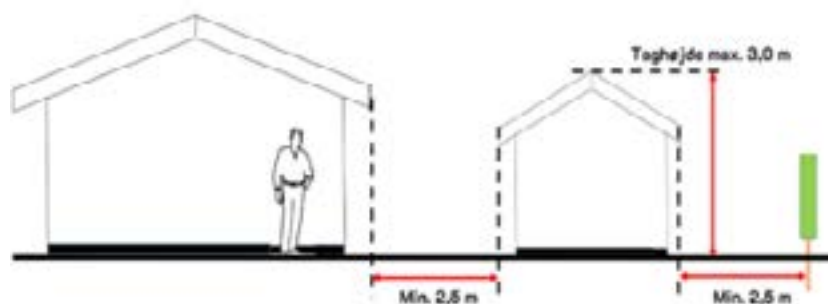
For småbygninger placeret inden for lodzonen, mellem 0,6 meter og 2,50 meter fra havelodsgårdsgrænsen er den maksimale højde 2,20 meter til tagryg, målt fra naturligt terræn til overside af tagryg. Se figur 26.



Figur 26. I lodzonen er småbygninger tilladt en maksimal højde på 2,2 meter. Afstand mellem bygninger skal være 2,5 meter. På illustrationen er tagudhæng på begge bygninger mere end 0,5 meter og derfor måles afstanden fra tagudhængets yderste afgrænsning.

6.17

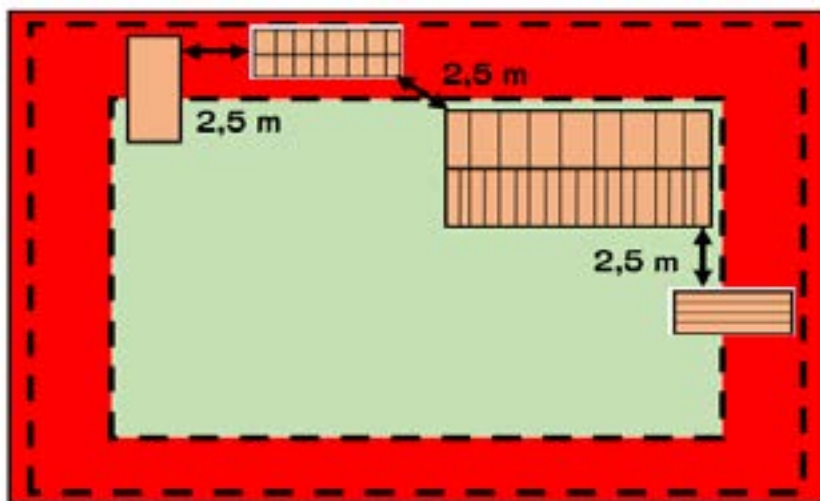
Småbygninger placeret uden for lodzonen (**mere** end 2,5 meter fra havelodsskel eller skel), må have en maksimum på højde 3,0 meter målt fra naturligt terræn til overside tagryg. Se figur 27.



Figur 27. Småbygninger er tilladt en maksimal højde på 3,0 meter, når de er beliggende uden for lodzonen. Afstand mellem bygninger skal være mindst 2,5 meter.

6.18

Småbygninger skal placeres udenfor den bebyggelsesfri zone, og mindst 2,5 meter fra anden bebyggelse på havelodden. Afstand til anden bygning måles fra facaden. Er tagudhænget mere end 0,50 meter skal afstanden måles fra tagudhængets yderste afgrænsning. Se figur 28.



Figur 28. Der skal være mindst 2,5 meter mellem bygningerne på havelodden. Dette blandt andet for at undgå brandspedning. Småbygninger må ikke sammenbygges med kolonihavehuset eller sammenbygges indbyrdes.

6.19

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

6.20

Pergolaer medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.

6.21

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

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

7.2

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

7.3

Solceller og solvarmepaneller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve og de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget og/eller facaden. Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.4

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

7.5

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

7.6

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

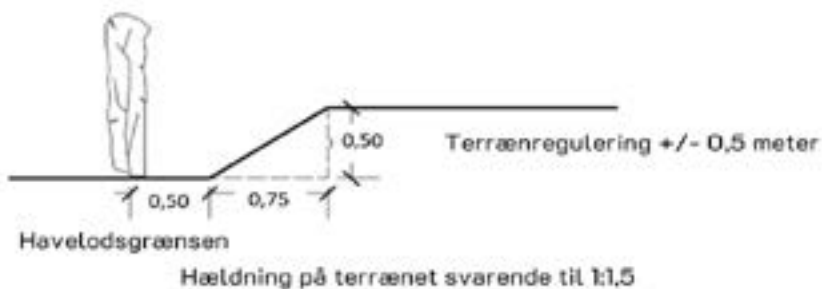
§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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

8.2

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere havelodsskel end 0,5 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Ved terrænregulering må der ikke ske afstrømning til naboarealer. Se figur 29



Figur 29. Terrænregulering

8.3

I delområde 4 skal udlægges et mindre fælles friareal til parkering, tekniske anlæg, toiletfaciliteter, udslagstank ol.

8.4

Solceller og solvarmepaneller kan opsættes på terræn på egen havelod, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.5

Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.

8.6

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

8.7

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

I delområde 4 må ny bebyggelse ikke tages i brug, før vejadgang og veje/stier er etableret.

§ 10 Haveforening

10.1

I delområde 4 skal der oprettes en haveforening for området. Haveforeningen skal senest være oprettet, når den første tilladelse til bebyggelse bliver givet.

10.2

Haveforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, private fællesveje, stier og beplantning, samt efter anvisning fra vandløbsmyndigheden eventuelle private vandløb, herunder dræn i kolonihaveområdet, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

10.3

Det er kolonihaveforeningens pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter og senere ændringer godkendt af Vejle Byråd.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

11.1

Deklaration på matr.nr. 122a, 214e, 214eæ og 214eø tinglyst den 10.05.1943 angående ejendommen eller parceller derfra ikke må bebygges aflyses.

11.2

Deklaration på matr.nr. 1124c, 124f, 124g, 124h, 124i, 124k, 124o, 124p, 124q, 124r, 126a og del af 126a tinglyst den 19.06 1942 angående ejendommen eller parceller derfra ikke må bebygges aflyses.

11.3

Lokalplan nr. 1331, som omfatter matr.nr. 22a, 34f, 39æ, 39ø, 39aa, 39ab Kølholt, Skibet, ophæves.

§ 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

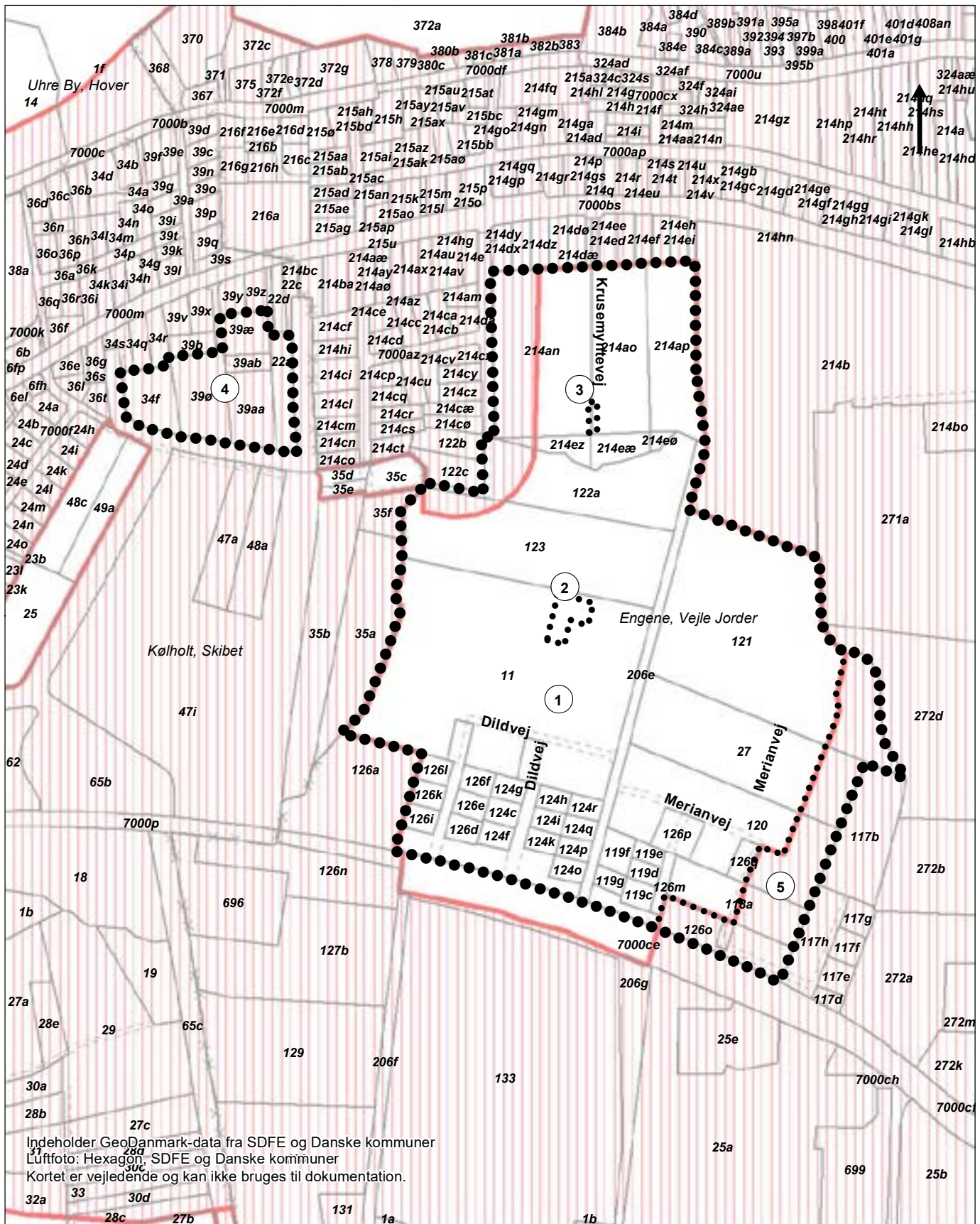
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

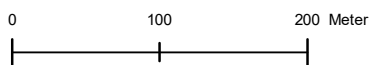
Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



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

Signatur

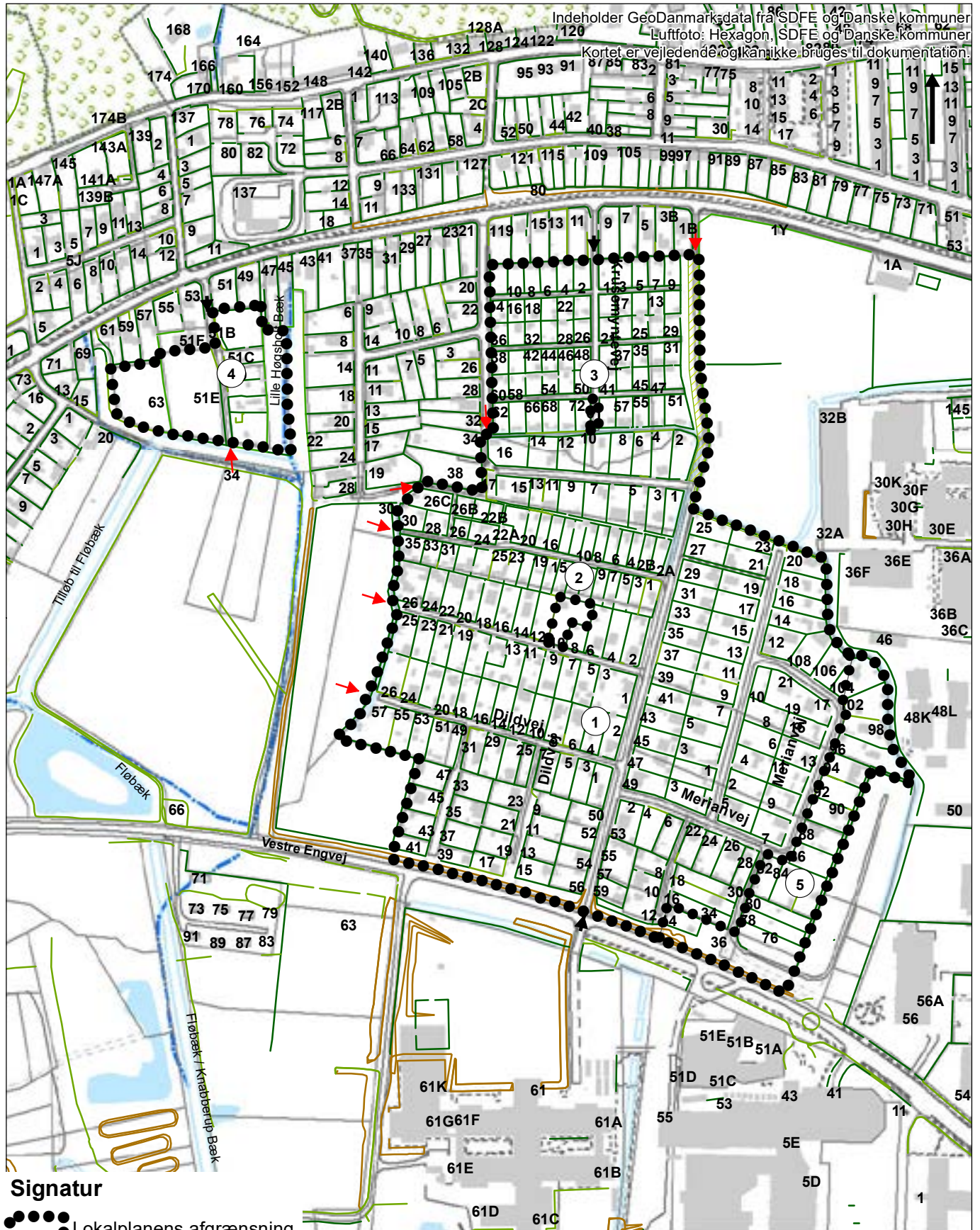
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1, 2, 3, 4 og 5
-  Ejerlav
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Byzone




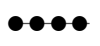






Kortbilag 1

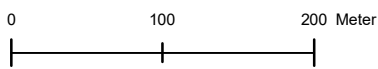
Lokalplan nr. 1389
 Kolonihaveområde Engene, Vejle
Matrikler

Mål: 1:5.000
 Dato: 25.01.2023
 Rev: -
 Init.: erima



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1, 2, 3, 4 og 5
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  Brugsgrense/hegn
-  Træbeplantning



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1389
 Kolonihaveområde Engene, Vejle
Eksisterende forhold

Mål: 1:5.000
 Dato: 25.01.2023
 Rev: -
 Init.: erima



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

Erik Junge Madsen
Projektleder /
Kolonihaver

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

22. februar 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-23-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1389 og tillæg nr. 25

Lokalplan nr. 1389 kolonihaveområde Engene, Vejle og tillæg nr. 25 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 17.01.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

I bilag 1 finder du din indsigelse under adressen på dit havelod eller din adresse.

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

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

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

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 26.02.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Erik Junge Madsen

Teknik & Miljø Plan & Energi

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

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

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 26.02.2024

Lokalplan nr. 1389 og tillæg nr. 25

Kolonihaveområde Engene, Vejle

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

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

Redegørelse:

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

Bestemmelser:

- § 3.6: Lokalplanområdet må ikke anvendes til helårsbeboelse. Kolonihaveområdet må kun benyttes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september, og udenfor dette tidsrum, 1. oktober til 31. marts, kun undtagelsesvis og kun i forbindelse med weekender, kortvarige ferier og lignende.
- § 4.3: Bestående havelodder må ikke sammenlægges, det vil sige nedlægges. Ved opdeling af områdets havelodder, må det enkelte havelod ikke være mindre end 350 m².
- § 5.8: Slettes: Der må ikke opsættes belysning langs veje og stier.
- § 6.2: Der udlægges en lodzone på 2,5 meter mod havelodsskel/skel. Udenfor lodzonen placeres kolonihavehuse, anneks/gæstehus og lignende, hvori man overnatter, samt overdækkede terrasser og hævede opholdsarealer.
- § 6.8: Hems må maksimalt have et areal på 4,5 m². Til arealet medregnes kun den del, der i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Hems skal stå i åben forbindelse med det rum den er indbygget i. Er hems større end 4,5 m², betragtes det som en etage og er ikke tilladt, da bygninger kun må opføres i én etage. Der må etableres tilhørende facadevindue med matteret glas.
- § 6.11: Anneks/gæstehytte kan anvendes til natophold, men må ikke benyttes til beboelse.
- § 6.12: I delområde 1 og 4 må der udover kolonihavehuset på havelodder mindre end 300 m², opføres småbygninger med et samlet areal på maksimalt 20 m². Derudover kan der opføres et drivhus på maksimalt 7,5 m². For havelodder større end 300 m² må der udover kolonihavehuset opføres småbygninger med et samlet areal på maksimalt 30 m². Derudover kan der opføres et drivhus på maksimalt 10 m². Drivhuse medregnes ikke i det samlede areal for småbygninger. Til småbygninger regnes mindre bygninger, f.eks. udhus, redskabs-, brænde-, og cykelskur m.m., anneks/gæstehytte, shelter, legehus og overdækket terrasse.

- § 6.14: Overdækkede terrasser sammenbygget med kolonihavehuset skal være åben i mindst én hel side. Øvrige sider skal være helt åbne eller kun delvist lukket med brystværn på max. 1,3 meter. Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke til kolonihavehusets bebyggede areal, hvis de sammenbygges med kolonihavehuset. Arealet af åbne overdækkede terrasser medregnes til småbygninger.
- § 6.16: For småbygninger placeret inden for lodzonen mellem 0,60 meter og 2,50 meter fra havelodsgrænsen eller skel er den maksimale højde 2,20 meter til tagryg, målt fra naturligt terræn til overside af tagflade.
- § 6.19: Legehuse forsynet med tag, som har en højde mindre end 1,8 meter målt fra naturligt eksisterende terræn til kip og et bruttoetageareal mindre end 3,0 m² indgår som småbygning, og medregnes ikke i det samlede bebyggede areal.
- § 7.1: Alle bygninger og bygningsfacader skal opføres i træ eller træliggende materiale. Skure og udhuse kan også opføres i metalplader.
- § 7.2: Tag skal udføres med eternitplader, bølgeplader, tagpap, træspån, grønne tage og lignende. Til tag- og facadematerialer kan ikke benyttes blanke og/eller reflekterende materialer, herunder blanke metalplader eller engoberede tagsten.
- § 7.4: Varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og enhver del af anlægget skal være placeret udenfor lodzonen. Afskærmningen medregnes ikke i det bebyggede areal. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for varmpumper skal overholdes.
- § 7.5: Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen, opslagsskilte ved fællesareal og skilte med oversigtsplan. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte. Kommerciel skiltning må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- § 7.6: Parabler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på op til 1,0 meter.
- § 8.5: Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.
- § 8.6: Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn eller flettet naturhegn med klatreplanter. Trådhegn på max. 1,5 m i højden kan opsættes på indersiden af hækken.
- § 10.1: slettes: De eksisterende kolonihaveforeninger skal videreføres med medlemspligt for samtlige lejere/ejere af havelodder inden for de haveforeninger som er omfattet af lokalplanområdet.

Tillægget:

1.1.B.13 - Boligområde ved Vestbanevej i Vejle

Den del af rammeområde 1.1.B.13, hvori der er kolonihaver beliggende overføres til rammeområde 1.1.O.1.

1.1.O.21 - Offentligt område ved Vestbanevej og Vestre Engvej i Vejle (Kolonihaver i Engene)

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone

1.1.R.1 - Rekreative formål ved Borgvej i Vejle (Kolonihaver i Engene)

Nye rammebestemmelser - Bebyggelsen omfang og udformning

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

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

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

Her kan du se planen

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 17.01.2024 vedtaget lokalplan nr. 1389 kolonihaveområde Engene og tillæg nr. 25 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

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

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.