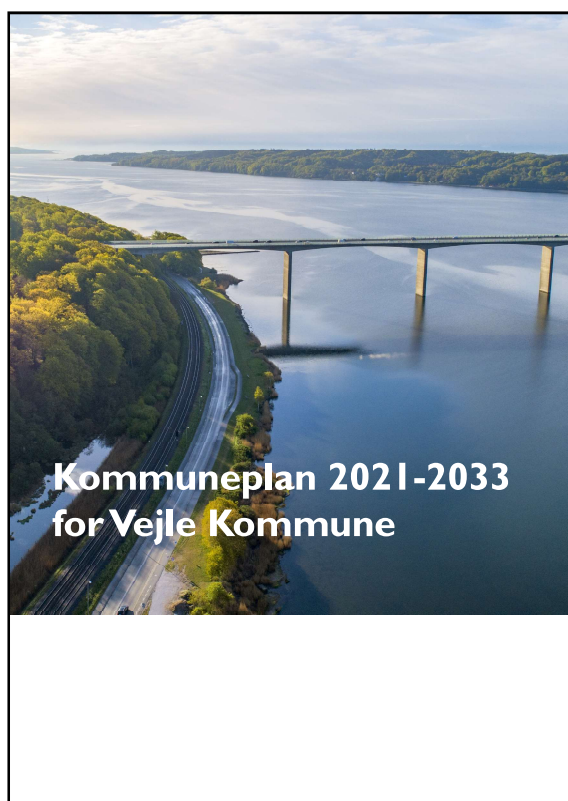


## TILLÆG NR. 25

Lokalplaner for kolonihaverne i Vejle

Hører til lokalplan nr. 1380, nr. 1381, nr. 1382, nr. 1383, nr. 1384,  
nr. 1385, nr. 1386, nr. 1387, nr. 1388 og nr. 1389

## VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

17.01.2024



---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

## Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

---

## Indledning

### Baggrund

Baggrunden for kommuneplantillæget er, at der skal tilvejebringes nye rammebestemmelser for den samlede bebyggelse i kommunens kolonihaver samt ændrede vilkår for overnatning i kolonihaverne. Endvidere skal tre rammeområder ændres for bedre planlægningsmæssig sammenhæng.

Vejle Kommune har besluttet at udarbejde lokalplaner for alle kolonihaveområderne, for at imødekomme et ønske om at forøge den samlede bebyggelse på havelodderne.

Kommuneplanens rammer som danner grundlaget for indholdet i lokalplanerne, giver mulighed for at have en samlet bebyggelse på 30 m<sup>2</sup>. Fremover fastsættes den samlede bebyggelse for havelodder under 300 m<sup>2</sup> til maksimalt 50 m<sup>2</sup>, og for havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes den maksimale samlede bebyggelse til 80 m<sup>2</sup>.

Med hensyn til beboelse fastsætter kommuneplanens rammer, at 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.

Den fremtidige ramme er mere eller mindre den samme. Dog medtages - og lignende - ikke, da det er svært at administrere dette. Lokalplanernes bestemmelser ændrer muligheden for overnatning, således at fremover må bebyggelsen 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 og weekender. Definition af weekend: fredag til søndag aften - dvs. max. 2 overnatninger.

Omfanget af rammeområde 1.1.0.21 ændres, ved at overføre en stor del af området til rammeområde 1.1.0.1. Den resterende del af område 1.1.0.21 er omfattet af to lokalplaner, nr. 1155 og nr. 1158, som begge giver mulighed for en udvidelse af naboinstitutioner. Ved realisering af de to lokalplaner skal kolonihaverne nedlægges.

Den eksisterende lovlige anvendelse af kolonihaverne i rammeområde 1.1.0.21 kan fortsat finde sted indtil projekterne indeholdt i de to lokalplaner skal realiseres. Rammebestemmelserne for 1.1.0.21 fastholdes, hvilket betyder, at den maksimale bebyggelse på havelodderne forsat er 30 m<sup>2</sup>.

Omfanget af rammeområde 1.1.B.1 ændres således, at den del af rammeområdet, hvor der er kolonihaver beliggende overføres til rammeområde 1.1.0.1. Ændringen sker, så kolonihaverne bliver omfattet af de nye rammebestemmelser med hensyn til bebyggelse og beboelse, men også for at samle kolonihaverne i det samme rammeområde.

Omfanget af rammeområde 1.1.0.1 ændres ved de ændringer, der sker med rammeområde 1.1.0.21 og rammeområde 1.1.B.1.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområde nr. 1380, nr. 1382, nr. 1383, nr. 1384, nr. 1386, nr. 1387, nr. 1388 og nr. 1389 er alle beliggende inden for kystnærhedszonen, der er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten.

I henhold til planlovens § 16 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnær-

---

---

hedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanerne giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse med en større højde end 4,0 meter og berører ikke andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af de natur- og friluftsmæssige interesser, der knytter sig til kystzonen.

### **Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg**

Vejle Kommune har screenet lokalplanens indvirkning på miljøet i overensstemmelse med § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplanerne må antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er som følge heraf ikke udarbejdet en miljøvurdering.

### **Grønt Danmarkskort**

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

### **Bilag IV arter**

Kommuneplantillægget kan gennemføres uden en negativ påvirkning af den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter gældende for alle de omfattende lokalplanområder, da lokalplanområderne ikke yderligere udbygges og der ikke udlægges nye arealer til kolonihaver. Påvirkningen vil derfor ikke være væsentlig.

## **Gældende og nye rammebestemmelser**

### **1.1.B.13 - Boligområde ved Vestbanevej i Vejle**

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde.

#### **Områdets rammer ændres ikke**

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

Kolonihaverne er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

---

### 1.1.0.1 – Offentligt område ved Chr. Jensens Vej i Vejle (Kolonihaver i Engene)

#### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kolonihaver og rekreative anlæg – **ændres ikke**

#### Bebyggelsens omfang og udformning

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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.

#### Zonestatus

Området er i landzone og byzone Området skal forblive i landzone og byzone.

#### Max etager

1 etage – **ændres ikke**

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

#### Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

### 1.1.0.20 – Offentligt område ved Skyttehusvej i Vejle (Kolonihaver i Nørreskoven)

#### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som kolonihaver.

#### Bebyggelsens omfang og udformning

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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.

---

## Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

## Max bygningshøjde

8,5 meter - ændres ikke

## Nye rammebestemmelser - Bebyggelsen omfang og udformning

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

## 1.1.0.21 - Offentligt område ved Vestbanevej og Vestre Engvej i Vejle (Kolonihaver i Engene)

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges 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. Bebyggelsens omfang og udformning - **ændres ikke**.

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 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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. **Ændres ikke**.

## Zonestatus

Området er i byzone og landzone. Arealer, der anvendes til andet end kolonihaver overføres til byzone ved lokalplanlægning. - **rammeområdet forbliver i byzone**.

## Rammebestemmelser - Bebyggelsen omfang og udformning

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 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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 (Kolonihaver i Engene)**

#### **Områdets anvendelse**

Området må anvendes til rekreative formål i form af kolonihaver med forbud mod helårsbeboelse og til rekreativt område – **ændres ikke**.

#### **Bebyggelsens omfang og udformning**

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

#### **Zonestatus**

Området er i byzone og landzone. Området skal forblive i byzone og landzone.

#### **Max etager**

1 etage – **ændres ikke**

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

#### **Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

### **1.3.B.8 – Boligområde ved Hasselvænget i Vejle (Kongens Kær)**

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af høj boligbebyggelse, kolonihaver, og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner samt enkeltstående butikker.

#### **Bebyggelsens omfang og udformning**

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup> og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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. Butikker til lokal forsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end lokalområdet.



---

### Zonestatus

Området er i byzone. Området skal forblive i byzone.

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

#### **Nye rammebestemmelser: Boligområde ved Hasselvænget i Vejle (Kongens Kær)**

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup> og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> på hvert havelod.

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.

Butikker til lokal forsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end lokalområdet.

### **1.3.0.6 – Offentligt område ved Fundersvej i Vejle (Haveforeningen Mølholmsdalen).**

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, kolonihave - **ændres ikke**

#### **Bebyggelsen omfang og udformning**

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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.

### Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone - **ændres ikke.**

#### **Max byggehøjde**

8,5 meter - **ændres ikke**

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens byggehøjde, omgang og udformning:

#### **Nye rammebestemmelser: Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres op til småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

---

### **1.3.R.1 – Rekreativt område ved Bredstenvej og Ribe Landevej i Vejle (Kolonihaver ved Engvasen)**

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, skov, stier, landbrug og grønt område af kolonihaver. Området friholdes for anden bebyggelse end de bygninger, der er nødvendige for driften. Kolonihavebebyggelse kan udelukkende finde sted indenfor det allerede eksisterende kolonihaveområde, der blev fastsat som varigt kolonihaveområde i forbindelse med Kolonihavelovens vedtagelse.

#### **Bebyggelsens omfang og udformning**

I kolonihaveområdet ved Engvasen må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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.

#### **Zonestatus**

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

#### **Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

Området friholdes for anden bebyggelse end de bygninger, der er nødvendige for driften.

### **1.4.0.6 – Offentligt område ved Ny Grejsdalsvej i Vejle (Haveforeningen Nordly)**

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kolonihaver og grønt område – **ændres ikke.**

#### **Bebyggelsens omfang og udformning**

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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.

#### **Zonestatus**

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

---

---

## **Max etager**

1 etage - ændres ikke

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

### **Nye rammebestemmelser - Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

## **1.5.0.1 - Offentligt område ved Horsensvej i Vejle (Havelodden 6)**

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, skole, kirke, kirkegård, kolonihaver, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter i tilknytning til skolen, herunder sundhedscenter, motionsrum, café/restaurant og lign.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m<sup>2</sup>, og der må ikke bygges mere end 30 m<sup>2</sup> 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.

### **Zonestatus**

Området er i byzone - ændres ikke.

### **Max bebyggelsesprocent**

40% - ændres ikke

### **Max byggehøjde**

16 meter - ændres ikke

### **Max etager**

4 etager - ændres ikke

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

---

### **Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

### **1.5.0.2 – Offentligt område ved Stadion Allé i Vejle (Haveforeningen Skovly)**

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål, idrætspark med fodboldstadion, atletikstadion, tennisanlæg, parkering m.m., kolonihaver og campingplads. Området kan endvidere anvendes til boligformål og erhversformål som f.eks. kontorer, motionscentre, klinikker og lignende.

#### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der tager hensyn til bebyggelsens indpasning i området. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 8 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 27 m. Ved kolonihaver må bebyggelsen på hver enkelt havelod må ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og må ikke opføres i mere end 1 etage.

#### **Zonestatus**

Området er i byzone. Området skal forblive i byzone.

#### **Bebyggelsesprocent**

30% - ændres ikke

#### **Max bygningshøjde**

27 meter - ændres ikke

#### **Max antal etager**

8 etager - ændres ikke

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

#### **Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning**

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der tager hensyn til bebyggelsens indpasning i området. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 8 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 27 m. Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

## **99.R.8 – Rekreativt område ved Sandagervej ved Haveforeningen Sandagergård**

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, kolonihaver – **ændres ikke.**

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

På den enkelte havelod må det bebyggede areal ikke udgøre mere end 12,5% af haveloddens areal, dog højst 50 m<sup>2</sup>. 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.

### **Zonestatus**

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

### **Max. etager**

1 etage – **ændres ikke.**

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

### **Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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.

## **99.R.9 – Rekreativt område ved Haveforeningen Grundet i Kirkeby**

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, kolonihaver – **ændres ikke.**

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

På den enkelte havelod må det bebyggede areal ikke udgøre mere end 12,5% af haveloddens areal, dog højst 50 m<sup>2</sup>. 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.

---

---

## Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der fastsat følgende nye rammebestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning:

### Nye rammebestemmelser – Bebyggelsen omfang og udformning

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres op til 2 småbygninger på hver højst 10 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres op til 3 småbygninger på hver højst 10 m<sup>2</sup>.

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.

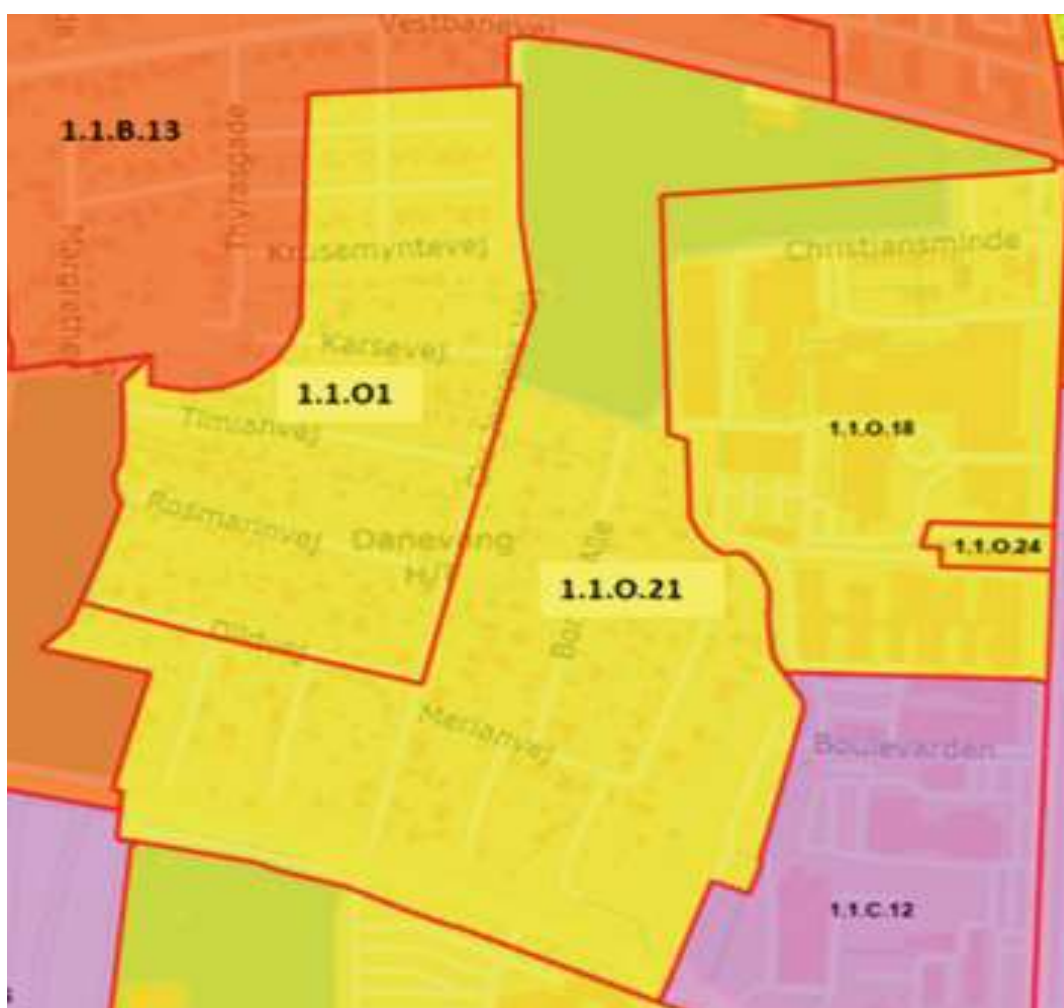
### Områdeafgrænsning

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen, er der foretaget en ny afgrænsning af rammeområde 1.1.0.1:

Den del af rammeområde 1.1.B.13, hvori der er kolonihaver beliggende overføres til rammeområde 1.1.0.1.

Den del af rammeområde 1.1.0.21, som ikke er omfattet af henholdsvis lokalplan nr. 1155 og lokalplan nr. 1158, overføres til rammeområde 1.1.0.1.

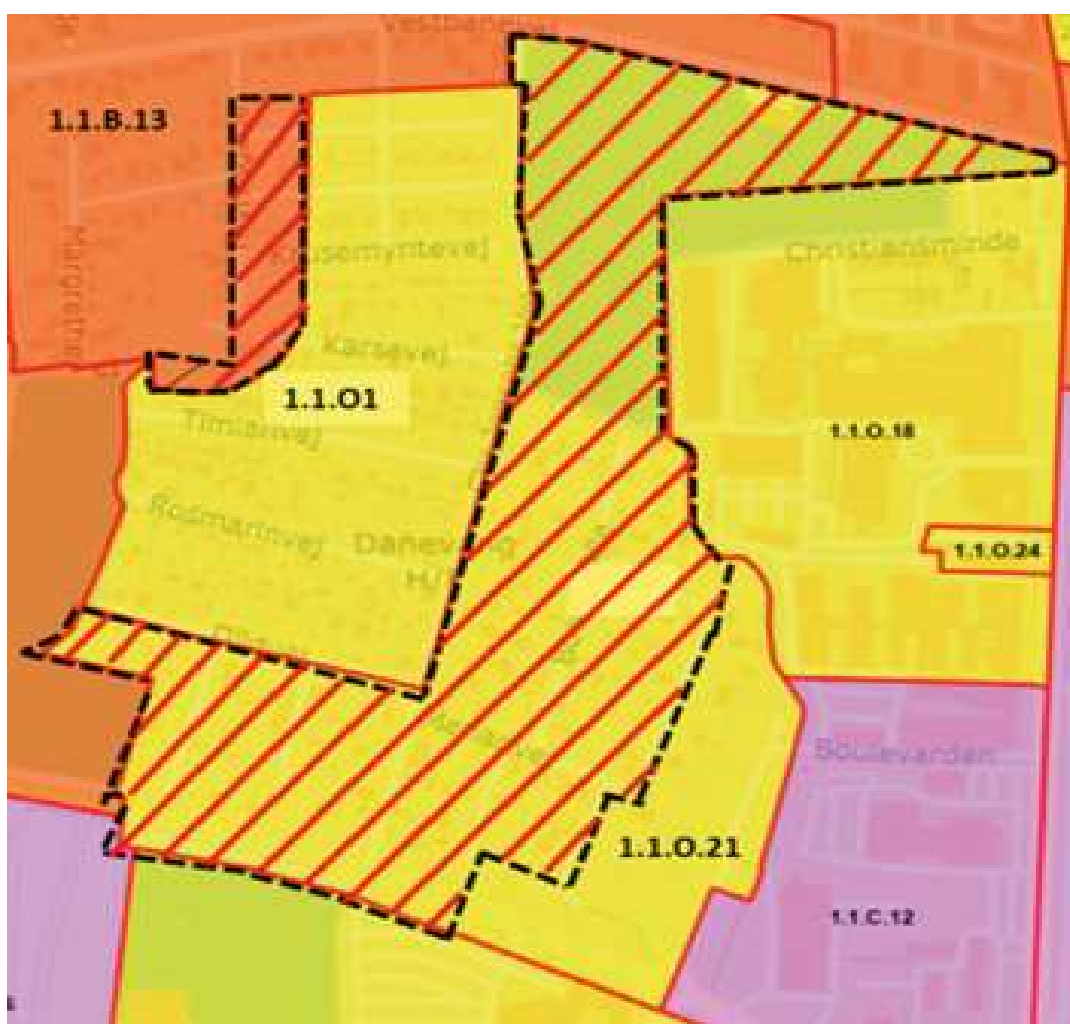




#### **Eksisterende forhold**

*Rammeområde 1.1.B.13 er et boligområde, som også omfatter 18 kolonihaver i Haveforeningen Danevang, 3 kolonihaver i Haveforeningen Engvang og 3 kolonihaver i Haveforeningen Åvang. Rammeområde 1.1.O.1 er et offentlig område med kolonihaver.*





#### Fremtidige forhold

For at sikre et tidssvarende grundlag for lokalplanlægningen for kolonihaverne, ændres afgrænsningen af rammeområde 1.1.O.1. Arealerne med den røde skravering er arealer der overføres henholdsvis fra rammeområde 1.1.B.1 og ramme område 1.1.O.21. Den resterende del af rammeområde 1.1.O.21 omfatter den del, der er beliggende indenfor afgrænsningen af lokalplan nr. 1155 og lokalplan nr. 1158.



Teknik & Miljø • Plan & Energi  
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30  
E-post: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)

**Erik Junge Madsen**  
Projektleder

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

22. februar 2024

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

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

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

I bilag 1 finder du din indsigelse under din adresse.

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

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

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

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

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

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

Venlig hilsen

**Erik Junge Madsen**

**Teknik & Miljø**  
**Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
[plan@vejle.dk](mailto: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](http://www.vejle.dk) d. 26.02.2024

## Lokalplan nr. 1381 og tillæg nr. 25

### *Kolonihaveområde Sandagergaard, Nørre Vilstrup*

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

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

#### **Redegørelse:**

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

#### **Bestemmelser:**

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

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

- § 6.18: Legehuse forsynet med tag, som har en højde mindre end 1,8 meter målt fra naturligt eksisterende terræn til kip og et bruttoetageareal mindre end 3,0 m<sup>2</sup> 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 afskærmses, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og enhver del af anlægget skal være placeret udenfor lodzonen. Afskærmningen medregnes ikke i det bebyggede areal. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for varmepumper skal overholdes.
- § 7.5: Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen, opslagsskilte ved fællesareal og skilte med oversigtsplan. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte. Kommerciel skiltning må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- § 7.6: Parabler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på op til 1,0 meter.
- § 8.3: Haveloddens ubebyggede areal må maksimalt befæstes med 25%.
- § 8.5: Hegn mod stier og vej samt mod nabolod skal være levende hegn eller flettet naturhegn med klatreplanter. Trådhegn på max. 1,50 m i højden kan opsættes på indersiden af hækken.
- § 9.3: Bestemmelsen vedrørende foreningens pligt til at indkalde til generalforsamling og foreningens vedtægter skal godkendes af Vejle Kommune slettes.

#### **Tillægget:**

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

- **Nye rammebestemmelser: Bebyggelsen omfang og udformning**

Den samlede bebyggelse på havelodder op til 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 50 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 30 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres op til småbygninger med et samlet areal på højst 20 m<sup>2</sup>. Den samlede bebyggelse på havelodder mere end 300 m<sup>2</sup> fastsættes til 80 m<sup>2</sup>, hvoraf kolonihavehuset må udgøre 50 m<sup>2</sup>. Der må desuden opføres småbygninger med et samlet areal på højst 30 m<sup>2</sup>.

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

#### **Her kan du se planen**

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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

### **Lokalplanen er bindende**

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

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

### **Klagevejledning**

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

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto: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.