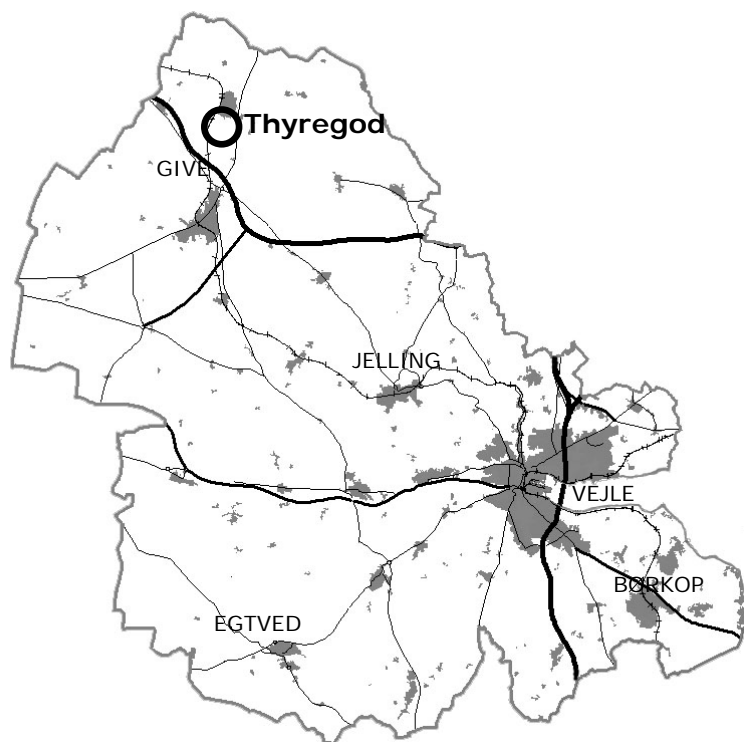


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1377

Boligområde syd for Skovlunden, Thyregod

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

06.03.2024
11.03.2024
15.04.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE
5	BAGGRUND OG FORMÅL
5	EKSISTERENDE FORHOLD
5	LOKALPLANENS INDHOLD
5	Anvendelse
6	Udstykning og bebyggelse
7	Vej-, sti- og parkeringsforhold
7	Ubebyggede arealer
8	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
8	Natura 2000-område og bilag IV-arter
9	Naturbeskyttelsesloven
9	Museumsloven
9	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
10	Udstykningsloven
10	Kommuneplan 2021-2033
11	Lokalplan
11	Servitutter
12	Arkitekturpolitik
12	Bæredygtighed og klima
13	Oversvømmelse og erosion
13	Tilgængelighed
14	Forsyning
14	Miljøforhold
15	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET
18	BESTEMMELSER
18	§ 1 Formål
18	§ 2 Område og zonestatus
18	§ 3 Anvendelse
19	§ 4 Udstykning
19	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
21	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
23	§ 7 Bebyggelsens udseende
24	§ 8 Ubebyggede arealer
27	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
27	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder
27	§ 11 Grundejerforening
28	§ 12 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter
28	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Principsnit af vejprofiler
- B. Terrænregulering under byggemodning
- C. Planteliste
- D. Inspirationsfotos

KORTBILAG

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

Illustrationplan på kortbilag 4, principsnit af vejprofiler på bilag A og inspirationsfotos på bilag D er udarbejdet af Lifa.

Illustration af terrænregulering under byggemodning på bilag B er udarbejdet af Envidan.

LOKALPLAN NR. 1377

Boligområde syd for Skovlunden, Thyregod



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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Ejer af et areal syd for Skovlunden i Thyregod ønsker at udvikle et attraktivt boligområde med højst 93 boliger, fordelt på 48 tæt lav boliger i form af dobbelthuse og 45 åben lav boliger på parcelhusgrunde, heraf seks mindre åben lav boliger på kompaktparceller, dvs. på mindre parcelhusgrunde.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse, at sikre, at bebyggelse indpasses bedst muligt i forhold til terrænet, og at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi. Desuden har lokalplanen til formål, at sikre, at de fælles friarealer indrettes og beplantes med høj kvalitet, samt at overføre størstedelen af området fra landzone til byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet på cirka 9,9 hektar ligger syd for Thyregod med vejadgang fra Skovlunden. Området rummer markareal og en mindre del af den eksisterende vej, Skovlunden, samt et smalt areal langs med vejen Skovlunden mod øst. Vejen Skovlunden og det smalle areal øst for er i byzone.

Markarealet i lokalplanområdet afgrænses af læhegn på dige i skel mod syd og vest, samt af et bredt læhegn uden for skel mod nord mod et eksisterende boligområde med parcelhuse. Mod øst afgrænses området af en landbrugs-ejendom med bebyggelse og markareal, samt af en lille grund med en fællesantenne.

I området forløber et højdedrag fra nordvest mod øst. Fra højdedraget falder terrænet cirka ni meter mod syd og cirka fire meter mod nordøst.

Områdeafgrænsning er vist på kortbilag 1, og eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området opdeles i delområderne I - V, som vist på kortbilag 1. Delområderne I, III og IV skal anvendes til boligformål med åben lav bebyggelse. I delområde I skal alle seks grunde ved den første boligvej desuden anvendes til åben lav boligbebyggelse på kompaktparceller, som vist på kortbilag 3.

Delområderne II og V skal anvendes til boligformål med tæt lav boligbebyggelse som dobbelthuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

Markarealet i lokalplanens område er i landzone og overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Udstykning og bebyggelse

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer og principperne på kortbilag 3. Ved tæt lav bebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 400 m². Ved åben lav bebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på 700 m² til 1.200 m², med undtagelse af de op til seks kompaktparceller i delområde I, hvor grunde skal udstykkes med en størrelse på 400 m² til 700 m².

Der er en tinglyst gasledning med deklarationsareal på 2 m til begge sider gennem delområde II, hvor der udlægges fælles friareal henover.

Der må højst opføres 93 boliger i området som helhed. Samtidig må der i hvert af delområderne II og V højst opføres 24 tæt lav boliger, i princippet som vist på kortbilag 3.

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

Der fastlægges minimumssokkelkoter for bebyggelse, som vist på kortbilag 3, af hensyn til afledning af regnvand/spildevand. Samtidig gælder, at en højere sokkelkote kun må tillades, hvis § 8.6 om terrænregulering er overholdt.

Der skal ifølge § 6.4 fastlægges niveauplan(-er) inden for bebyggelsens sokkelfelt, hvor bebyggelsen skal opføres i eksisterende terræn. Da der ved byggemodning skal foretages terrænregulering af nogle få arealer ifølge § 8.1 og i princippet som vist på bilag B, vurderes det, at "eksisterende terræn" ved fastsættelse af niveauplan(-er) er terrænet efter den krævede terrænregulering under byggemodning er foretaget.

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter. Hensigten er at sikre, at boligvejene får en grøn karakter og mulighed for parkering på egen grund mod vejskel. Samtidig gælder, at boligbebyggelse ikke må placeres nærmere øvrige skel end 2,5 meter.

Ved åben lav bebyggelse må garager, carporte, udhuse og skure må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til det vejskel, hvorfra der er indkørsel, og ikke nærmere end 1,0 meter til alle øvrige skel.

Ved tæt lav bebyggelse må ikke-integrerede garager, carporte, udhuse og skure ikke placeres nærmere end 2,5 meter til det vejskel, hvorfra der er indkørsel, og ikke nærmere end 1,0 meter til skel mod sti, fælles friarealer, øvrige vejskel og skel mod åben lav bebyggelse.

Hensigten er at sikre mulighed for parkering på egen grund, og at sikre et ubrudt areal ved skel med reel plads til etablering, drift og vedligehold af levende hegn. Dermed sikres et ubrudt grønt præg uden skure i skel, så boligområdet som helhed får en grøn karakter.

Sammenbygning af tæt lav boligbebyggelse over skel tilladt. For at give mulighed for fast hegn mellem to tæt lav boligters terrasser, må der ved skel,

hvor sammenbygning af tæt lav boliger sker, etableres fast hegn i dette skel. Desuden er det hensigten, at ikke-integrerede garager, carporte, udhuse og skure kan sammenbygges over naboskel ved tæt lav bebyggelse, som vist på Illustrationsplanen på bilag 4, fordi det vurderes at kunne give et mere åbent grønt præg af den samlede tæt lav bebyggelse.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til området skal ske fra Skovlunden. Den sydlige ende af den eksisterende vej skal udvides på strækningen A - A fra det sydligste T-kryds, så vejudlæg og -anlæg får tilstrækkelig bredde til at betjene det nye boligområde. Stamvejens udvidelse berører ikke deklaration på naboareal mod øst.

Ved udvidelse af den sydlige strækning af Skovlunden skal der desuden etableres ensidigt fortov mod vest. De to boliger, der i dag har indkørsel på strækningen, skal fortsat have indkørsel fra Skovlunden.

Skovlunden fortsættes som stamvej AA-AA inden for lokalplanens område. Der skal etableres enkeltrettet fællessti i begge sider.

Boligveje udlægges med ensidigt fortov. Der må kun etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter og kun fra boligveje.

På områdets veje skal etableres de nødvendige hastighedsdæmpende tiltag, overgange m.v., sådan at tilstrækkelige trafiksikkerhedsmæssige forhold opnås.

Der udlægges et stiforløb langs de eksisterende læhegn mod syd og vest med forbindelse fra alle boligveje og stamvejen. Der er sikret mulighed for mindst to stiforbindelser gennem læhegnet mod vest til kommende boligområder. Stiforløbet skal etableres med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

Mod sydvest giver stiforløbet på strækningen øst for regnvandsbassinet desuden vejadgang til nødvendig drift og vedligehold af bassinet.

Som vist på Illustrationsplanen på kortbilag 4 forbindes området desuden af trampestier i de fælles friarealer.

Ubebyggede arealer

I lokalplanens afgrænsning mod syd og vest er der eksisterende læhegn i skel, hvor beplantningen begge steder står på et dige. Begge diger og læhegn står over skel, dvs. at en del af hvert dige og læhegn i princippet kan stå på nabomatriklen og dermed uden for lokalplanens område.

Da de to diger ikke var beskyttet af museumsloven før lokalplanlægning af området, vurderes det, at der helt undtagelsevis kan og skal beplantes på digerne i "hullerne" i de eksisterende træerækker. Læhegnet mod syd har en forholdsvis sammenhængende træerække, mens læhegnet mod vest har større "huller". Især træerækken mod vest skal derfor suppleres med yderligere beplantning. Af hensyn til stedets biodiversitet er det dog væsentligt at søge at bevare så meget som muligt af de nuværende diger og læhegn. Der henstilles derfor til, at beplantning sker med største forsigtighed og med mindst mulig

indgreb i det enkelte dige.

Der er udlagt et 2,5 meter bredt beplantningsbælte mod syd og et 5 meter bredt beplantningsbælte mod vest, som vist på kortbilag 3. Udlæg til beplantningsbælter omfatter hovedparten af de eksisterende diger og læhegn samtidig med, at der i det sydvestlige hjørne gives mulighed for en fremtidig udvidelse af regnvandsbassinet mod vest. Der skal desuden etableres to stiggennembrud af diget mod vest for at give stiforbindelse til fremtidig byudvikling.

Diger og læhegn i beplantningsbælterne skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold. Beplantningsbælterne skal beplantes med buske og/eller mindre træer, der supplerer de eksisterende læhegns beplantning, så trærækkerne så vidt muligt får et sammenhængende forløb. Beplantningen skal bestå af mindst 5 forskellige arter af de nævnte buske og mindre træer på plantelisten på bilag C.

Bemærk at den samlede bredde af udlægget til beplantningsbælte ikke skal beplantes, det er kun trærækken i det eksisterende læhegn, der skal suppleres.

Hensigten med udlæg af beplantningsbælter og krav om beplantning er dels at opnå læ fra den fremherskende vestenvind på boliggrundene, at give en tydelig strukturel afgrænsning af området, bl.a. i forhold til kommende boligområder mod vest og det åbne land mod syd, og dels at sikre supplerende beplantning, så læhegnene både fortsat kan bidrage til områdets biodiversitet og medvirke til boligområdets samlede grønne karakter. Se også afsnittet Diger under Museumsloven.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Området ligger ikke inden for eller i umiddelbar nærhed af et Natura 2000-område. Der vil ikke ske nogen påvirkning af Natura 2000-områder som følge af de aktiviteter som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Habitatdirektivet

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

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

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

Området er dog undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

Museumsloven

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

Der er på forhånd kendskab til et ikke-beskyttet fortidsminde i lokalplanområdet i form af opsamlinger af fund fra stenalder og jernalder. Topografien vurderes som egnet for bebyggelse i forhistorien. VejleMuseerne anbefaler derfor, at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Diger

De to beplantede diger i lokalplanens områdefrænsning / skel mod syd og vest er ikke beskyttet efter museumslovens § 29a. Der udlægges derfor beplantningsbælter, i princippet som vist på kortbilag 3, som sikrer, at hovedparten af de eksisterende diger og læhegn skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold. Samtidig stilles krav om supplerende beplantning, hvor læhegnets træække i dag er afbrudt, således at en sammenhængende træække opnås på det enkelte dige.

Inden for udlægget til beplantningsbælter må der således ikke ændres i digernes tilstand, og digerne må ikke fjernes. Digerne må ikke beskadiges og må kun gentilplantes med den krævede supplerende beplantning. Bemærk, at anlæg desuden skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

Se også afsnittet Ubebyggede arealer under Lokalplanens indhold.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 5a Thyregod By, Thyregod. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

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

Lokalplanen dækker et område på 9,9 hektar, hvoraf den eksisterende vej, Skovlunden, samt areal til udvidelse af vejen begge er i byzone. Byzonearealet udgør cirka 0,1 hektar. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes byzonearealet og arealer til tekniske anlæg i form af

to regnvandsbassiner samt to servitutter for ledninger o.l. Desuden fratrækkes to beplantede diger i lokalplanens afgrænsning mod henholdsvis syd og vest grundet kulturhistoriske og naturmæssige interesser. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Udstykningsloven

Der er foretaget skelkonstatering til fastlæggelse af lokalplanens område. Skelkonstatering skal godkendes af Geodatastyrelsen efter udstykningsloven.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Byerne i Trekantområdet udgør et bynetværk i Den åbne grønne storby, der tilsammen rummer storbyens funktioner og muligheder. Trekantområdet skal være stedet, hvor der er mange forskellige muligheder for at bosætte sig, geografisk og i forhold til boligtyper, størrelse på bolig, ejer- eller lejerform m.v.

Udvikling af nye byområder skal både ske i områdets hovedbyer, centerbyer og lokalbyer. Den åbne, grønne storby kendetegnes ved en god sammenhæng mellem by, land, natur og vand, hvor kvalitet og bæredygtighed er de overordnede kodeord.

Mangfoldigheden i forhold til arbejdspladser, uddannelse og fritid m.v. er stor. Vejle Kommune ligger centralt i den østjyske byregion og oplever en stor vækst i indbyggere og arbejdspladser. Den store befolkningstilvækst og udviklingen i befolkningens boligbehov gør det nødvendigt at etablere nye boligområder. Kommunen rummer store landskabelige værdier, som også har betydning for bosætning og erhvervsliv.

Thyregod er den nordligste lokalby og beliggende i kommunens nordvestlige del. Lokalplanens område er udlagt til byudvikling i naturlig forlængelse af den eksisterende vej, Skovlunden og af den eksisterende by mod syd.

Boligområder

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

Det nye boligområde ligger syd for den eksisterende bebyggelse på den vestlige side af Skovlunden, og området vejbetjenes via den eksisterende stamvej, Skovlunden. Arealet skråner primært mod syd og har hidtil været anvendt landbrugsmæssigt. Området er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, og der ligger ingen større husdyrproduktioner i nærheden.

Det grønne Danmarkskort

Der er ikke udpegninger inden for lokalplanens område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 21.B.8 Boligområde ved Vester Dørkenvej i Thyregod og ramme 21.B.5 Boligområde ved Sdr. Stationsvej I Thyregod. Både ramme 21.B.8 og 21.B.5 er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner i maksimum 2 etager og 8,5 meter i højden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplan

Lokalplanens område omfatter to mindre arealer, del af Skovlunden, vejlitra 7000y og del af matr.nr. 5a Thyregod By, Thyregod. De to arealer er i byzone og udtages af området for lokalplan nr. 080501 Boligområde ved Skovlunden III, Thyregod ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

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

I lokalplanområdet er der på matr.nr. 5a Thyregod By, Thyregod tinglyst to tilstands- og rådighedsservitutter:

31.05.1989-5386-51 Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. gasledning. Deklarationsareal 2 m på hver side af ledningen, hvor der ikke må bebygges, beplantes med dybdegående rødder el.lign. der kan genere ledningsanlægget. Desuden må der ikke nedlægges andre ledninger uden tilladelse eller graves/bores m.v. uden særligt tilsyn fra ledningsejer. Omfatter ledningsejers ret til eftersyn og vedligeholdelse.

27.11.2000-15813-51 Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. samt transformerstation. Vedr. Elledninger og transformerstationer. Ret til at efterse, vedligeholde og udskifte ledningsanlægget. Ejeren skal respektere de begrænsninger i brugen af arealet omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver. Arealet kan udnyttes til dyrkning af afgrøder med normale markredskaber.

Gasledning og deklarationsareal på 2 m på hver side af ledningen respekteres.

Midtjyllands elektricitetsforsynings Selskab A.m.b.a. vurderer som ejer af elkablet, at elkablet kan omlægges.

Uden for lokalplanens område er der på naboareal mod nordøst tinglyst en deklaration 8. februar 1980. Deklarationen er tinglyst efter Fredningsnævnets kendelse til beskyttelse af et fortidsminde i form af en middelalderlig teglovn,

der fremtræder i landskabet som en græsgroet høj. Højen ligger i parkagtige omgivelser, bevokset med løvtræer og buske.

Deklarationen fastlægger en beskyttelseszone på parkarealet, som vist på kortbilag 2 og 3. Arealet må ikke benyttes til henstilling eller henlæggelse af køretøjer, beboelsesvogne, maskiner, materiale eller materialer af nogen art eller bruges som parkeringsplads, campingplads eller lignende.

Ifølge deklARATIONEN er beskyttelseszonen afgrænset af vejudlæg til Skovlundens i en bredde af 12 meter. En udvidelse af Skovlundens eksisterende vejudlæg til 10 meters bredde berører således ikke deklARATIONSAREALET.

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.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Vest for området er udlagt areal til byudvikling som lav boligbebyggelse m.v. Lokalplanen sikrer derfor mulighed for to fremtidige stiforbindelser mod vest, dvs. til et eventuelt kommende naboboligområde.

Det er målet i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter. Lokalplanen udlægger beplantningsbælter mod områdets afgrænsning mod syd og vest, som sikrer, at hovedparten af de eksisterende diger og læhegn bevares, til trods for, at digerne ikke er beskyttede efter museumsloven, samt stiller krav om supplerende beplantning.

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.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂. Lokalplanområdet grænser op til eksisterende boligområder, hvor stamvej allerede er anlagt og kun skal udvides på en kort strækning. Det vil begrænse nyanlæggelse og råstofforbrug, at boligområdet kan tilknyttes eksisterende infrastruktur.

Der skal primært anvendes langtidsholdbare facadematerialer som tegl og træ, hvilket medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaafttryk.

Oversvømmelse og erosion

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

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

I områdets sydlige del, samt umiddelbart nord for området, er der udpeget mindre arealer med risiko for oversvømmelse og erosion, og Envidan har derfor udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanens område, som fastlægger de relevante afværgeforanstaltninger.

Mindre arealer i områdets sydlige del skal således terrænreguleres under byggemodning af området for at sikre kontinuert terrænfald frem mod regnvandsbassinet i sydvest, i princippet som vist på bilag B, og dermed ifølge § 8.1.

Samtidigt fastlægges minimumssokkelkoter for udvalgte grunde for at sikre afvanding af de lavest beliggende ejendomme, som vist på kortbilag 3.

Desuden skal de lavninger, der fjernes fra området, reetableres som magasineringsevolumener, dvs. etableres som nye lavninger/magasineringsevolumener i de fælles friarealer, og/eller efter aftale med Vejle Spildevand A/S som magasineringsevolumener i regnvandsbassinerne, i princippet som vist på kortbilag 3.

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

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Ved udarbejdelse af vandhåndteringsplanen er der foretaget en geoteknisk undersøgelse i lokalplanområdet, som viser, at de terrænnære jordlag er lerede i en stor del af området samtidig med, at den terrænnære grundvandsstand lokalt står lige under terræn i våde perioder. En nedsivningsløsning er derfor ikke mulig, og der er valgt en separatkloakeringsløsning. Det bemærkes, at det kan være nødvendigt med omfangsdræn for at tørholde ejendommene.

Der skal udlægges og etableres magasineringsevolumener, der svarer til de eksisterende lavningsvolumener. Ifølge vandhåndteringsplanen vurderes det, at det er hensigtsmæssigt at indarbejde cirka to tredjedele af det nuværende lavningsvolumen i regnvandsbassinerne efter aftale med Vejle Spildevand A/S, og cirka en tredjedel som nye lavninger/LAR-løsninger i områdets fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områder,

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.

Forsyning

Vand

I dag er kun den nordligste del af lokalplanområdet omfattet af eksisterende vandforsyningsområde til Thyregod Vandværk. Der skal således udarbejdes et tillæg til Vejle Kommunes vandforsyningsplan, hvor hele området udlægges til alment vandværk (Thyregod Vandværk).

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

Spildevand

Der skal udarbejdes et tillæg til Spildevandsplan 2020-2028, hvor boligområdet vises som planlagt separatkloakeret med en befæstelsesgrad på hhv. 35% for åben lav og 50% for tæt lav boligbebyggelse. I lokalplanområdet vil der blive etableret et vådt regnvandsbassin mod sydvest med afledning til det private vandløb Svinbæk, og et tørt bassin mod nord med afledning til regnvandsledning ved eksisterende boligområde.

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

Arealet umiddelbart vest for lokalplanens område er også udlagt til byudvikling med lav boligbebyggelse m.v. inden for rammeområde 21.B.8. Der udlægges derfor areal til fremtidig udvidelse af det sydvestlige regnvandsbassin mod skel mod vest, således at der vil kunne etableres et større fælles regnvandsbassin over skel for de to boligområder.

Miljøforhold

Jordforurening

Størstedelen af lokalplanens område er beliggende i landzone og ikke kortlagt jævnfør jordforureningsloven, hvorfor der ikke er krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

En lille del af lokalplanens område er beliggende i byzone og omfatter en del af den eksisterende vej, Skovlunden, samt et smalt areal langs vejen mod øst. Denne del er undtaget af områdeklassificeringen.

Lugt, støv og luftforurening

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

Støj

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

Trafikkapacitet

Skovlunden vurderes at kunne tage trafikken fra det nye lokalplanområde, da vejen er tilstrækkelig bred til den forventede trafik.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

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

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

Planen er for et mindre område på lokalt plan og udtager et mindre areal fra en eksisterende plan, hvor arealet uændret udlægges til stamvej. Planen inddrager et areal, der i dag anvendes som landbrugsareal. Arealet er udlagt i kommuneplanen til byudvikling.

Planområdet vil udgøre den sydlige afgrænsning af Thyregod. Eksisterende læhegn på diger mod syd og vest suppleres med yderligere beplantning, og sikrer en god overgang mellem Thyregod og det åbne land.

Skovlunden vurderes som stamvej at kunne tage trafikken fra det nye lokalplanområde, da vejen er tilstrækkelig bred til den forventede trafik.

Der er fastlagt afværgeforanstaltninger, så oversvømmelse på grund af ekstrem nedbør undgås i planområdet. Ved byggemodning skal der foretages terrænregulering af udpegede arealer.

Der skal udlægges og etableres magasineringsvolumer til ekstrem nedbør svarende til de eksisterende lavningsvolumener i de fælles friarealer, og der er fastlagt minimumssokkelkoter for udvalgte grunde.

Den nordlige del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje. Området er

dog undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Stamvej er udlagt med enkeltrettet fællessti i begge sider, og boligveje er udlagt med ensidigt fortov. Hastighedsdæmpende tiltag, overgange m.v. skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

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

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1377

Boligområde syd for Skovlunden, Thyregod

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse,

at sikre, at bebyggelse indpasses bedst muligt i forhold til terrænet,

at sikre, at bebyggelse gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi,

at sikre, at de fælles friarealer indrettes og beplantes med høj kvalitet, og

at overføre en del af området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 5a og 5an, Thyregod By, Thyregod samt del af vejlitra 7000y. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 08.01.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles, som vist på kortbilag 1, i fem delområder I - V.

2.3

Del af matr.nr. 5a Thyregod By, Thyregod overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområderne I, III og IV skal anvendes til boligformål med åben lav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund, med undtagelse af kompaktparceller ved den østlige boligvej i delområde I, der skal anvendes til boligformål med åben lav bebyggelse med én beboelsesbygning med én bolig pr. grund.

3.2

Delområderne II og V skal anvendes til boligformål med tæt lav boligbebyggelse som dobbelthuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

3.3

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

3.4

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

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer og principperne på kortbilag 3.

4.2

Ved tæt lav bebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 400 m².

4.3

Ved åben lav bebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på 700 m² til 1.200 m², med undtagelse af de op til højst seks kompaktparceller ved den østlige boligvej i delområde I, hvor grunde skal udstykkes med en størrelse på 400 m² til 700 m².

4.4

Regnvandsbassiner må kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinerne.

4.5

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

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

5.2

Vendepladser, hastighedsdæmpende tiltag, overgange m.v. skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler. Vejmyndigheden skal godkende vejprojektet.

5.3

Den eksisterende vej, Skovlunden, skal udvides på strækningen A-A. Stamvej A-A udlægges, som vist på kortbilag 3, i en bredde på 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter og med ensidigt fortov med en bredde på minimum 1,5 meter mod vest.

5.4

Stamvej AA-AA er en fortsættelse af stamvej A-A, Skovlunden. Stamvej AA-AA udlægges, som vist på kortbilag 3, i en bredde på 11,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter og med enkeltrettet fællessti med en kørebanebredde på minimum 2,0 meter i begge sider. Se tværprofil på Bilag A.

Alle øvrige veje er boligveje. Boligveje udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter og med ensidigt fortov i en bredde på 1,5 meter. Se tværprofil på Bilag A.

5.5

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.6

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

5.7

Der må kun etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter. Der må ikke etableres indkørsler til boligbebyggelse fra stamvej AA-AA.

5.8

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.
- 2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

5.9

Der skal udlægges:

- 2 cykel p-pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må højst opføres 93 boliger i området som helhed. Samtidig må der i hvert af delområderne II og V højst opføres 24 tæt lav boliger, i princippet som vist på kortbilag 3.

6.2

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige:

- 30 for åben-lav bebyggelse.
- 40 for tæt-lav bebyggelse.

6.3

Der fastlægges minimumssokkelkoter for bebyggelsen, som vist på kortbilag 3. Samtidig gælder, at en højere sokkelkote kun må tillades, når § 8.6 om terrænregulering er overholdt.

6.4

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så niveauforskelle optages i bebyggelsen.

6.5

Der skal fastsættes niveauplan(-er) inden for bebyggelsens sokkelfelt, hvor bebyggelse skal opføres i eksisterende terræn. Det eksisterende terræn er terræn efter terrænregulering ved byggemodning ifølge § 8.1.

Niveauplan(-er) skal fastsættes ud fra:

- På grunde med terrænforskel på mere end 2,5 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, skal der fastlægges flere niveauplaner, og bebyggelsen skal opføres med kælder/parterreetage.
- På grunde med terrænforskel på mellem 1,25 og 2,5 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, skal der fastlægges flere niveauplaner, og bebyggelsen skal opføres med forskudte planer.
- På grunde med terrænforskel på mellem 0 og 1,25 meter inden for bebyggelsens sokkelfelt, skal der fastsættes ét niveauplan.

Se illustration på følgende side.

6.6

Gulv i bolig må højst ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner. Såfremt det er nødvendigt af hensyn til niveaufri adgang, må gulv i bolig dog højst ligge 0,5 meter over de fastsatte niveauplaner.

Optagelse af terræn i bebyggelsen

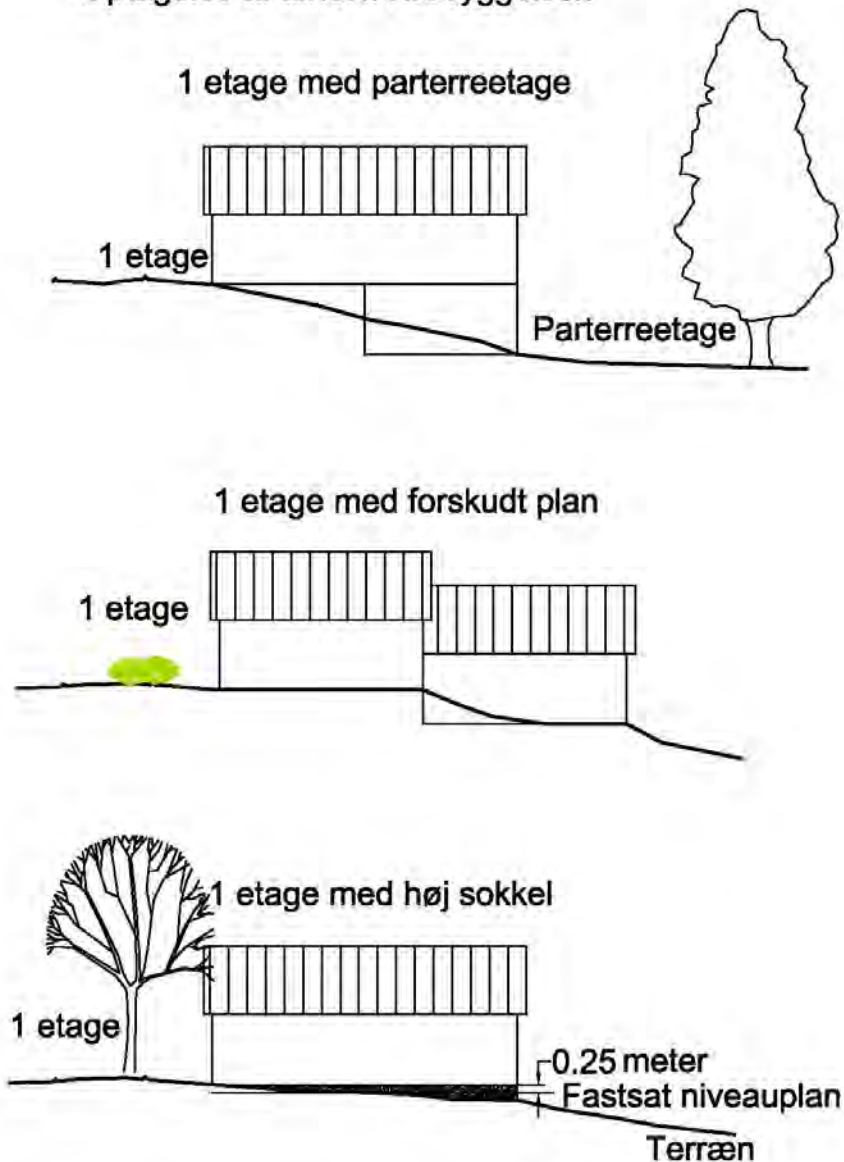


Illustration af optagelse af terræn i bebyggelsen.

6.7

Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

6.8

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over det eksisterende terræn. Det eksisterende terræn er terræn efter terrænregulering ved byggemodning ifølge § 8.1.

6.9

Andel i veje og fælles fri/opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.

6.10

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter.

6.11

Garager, carporte, udhuse og skure må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter.

Ved åben lav bebyggelse må ikke-integrerede garager, carporte, udhuse og skure ikke placeres nærmere end 1,0 meter til øvrige skel.

Ved tæt lav bebyggelse må ikke-integrerede garager, carporte, udhuse og skure ikke placeres nærmere end 1,0 meter til skel mod sti, fælles friarealer, øvrige vejskel og skel mod åben lav bebyggelse.

6.12

Ikke-integrerede garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimum højde bestemt af en linje gennem punkter i en højde af 2,5 meter i skel og i en højde af 3,5 meter 2,5 meter fra skel.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bebyggelse skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet og skal udformes i harmoni med landskabet.

7.2

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

7.3

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

7.4

Ydervægge på boligbebyggelse skal være af uglaseret tegl eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt. Andre materialer kan benyttes på mindre bygningspartier, når de mindre bygningspartier højst udgør 25 % af facaderne, og når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

7.5

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

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

7.6

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

7.7

Garager, carporte, skure og lignende småbygninger skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen på ejendommen.

7.8

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen på ejendommen.

7.9

Åben lav bebyggelse skal opføres som individuel bebyggelse med en arkitektonisk helhed på den enkelte grund.

Dog gælder, at hvis bebyggelse på kompaktparcellerne opføres som en samlet bebyggelse, så skal den samlede bebyggelse opføres med en arkitektonisk helhed, men med variation, indenfor boligvejen.

7.10

Tæt lav bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed, men med variation, indenfor hvert boligvej.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Ved byggemodning skal der foretages terrænregulering af de udpegede arealer og i de nævnte højder, i princippet som vist på bilag B, så oversvømmelse undgås.

8.2

Der skal udlægges grønne fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3, med fælles opholdsarealer, stier, trampestier, beplantningsbælter, regnvandsbassiner og LAR-løsninger, samt ifølge §§ 3.3 - 3.4.

8.3

I de fælles friarealer skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til:

- 5% af grundarealet for åben-lav boliger i hvert af delområderne I, III og IV.
- 10% af grundarealet for tæt-lav boliger i hvert af delområderne II og V.

8.4

Der skal udlægges areal til regnvandsbassiner, i princippet som vist på kortbilag 3. Der udlægges også areal til fremtidig udvidelse af det sydvestlige regnvandsbassin til skel mod vest, således at et større fælles regnvandsbassin kan etableres over skel ved lokalplanlægning af naboarealet mod vest, der også er udlagt til byudvikling i rammeområde 21.B.8.

8.5

Der skal udlægges og etableres magasineringsvolumer til ekstrem nedbør svarende til de eksisterende lavningsvolumener på mindst 290 m³ inden for de fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3. Magasineringsvolumerne skal etableres som nye lavninger/LAR-løsninger.

8.6

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Samtidig gælder, som vist på kortbilag 3:

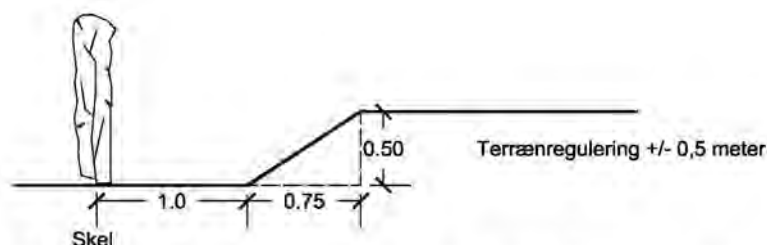
På grunde markeret med priksignatur må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn.

På grunde markeret med ternsignatur må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,75 meter i forhold til eksisterende terræn.

På alle øvrige grunde må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

Undtaget er regnvandsbassiner og vejanlæg, samt ifølge §§ 8.1 og 8.5.

Se principskitse af terrænregulering med +/- 0,50 meter herunder:



(Her er vist et naboskel)

Hældning på terrænet svarende til 1:1,5

Principskitse af terrænregulering, +/- 0,50 meter vist som eksempel.

8.7

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

8.8

Ved åben lav bebyggelse skal overfladevand håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den maksimale befæstelsesgrad, som er fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.9

Ved tæt lav bebyggelse skal overfladevand håndteres på egen grund eller i det enkelte delområdes fælles friareal, hvis befæstelsesgraden overstiger den maksimale befæstelsesgrad, som er fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.10

Ved åben lav bebyggelse må solenergianlæg kun opsættes på terræn på egen grund, hvis det ikke er synligt fra veje, stier og fælles friarealer. Det højeste punkt på solenergianlægget 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.

8.11

Ved tæt lav bebyggelse må solenergianlæg ikke opsættes på terræn.

8.12

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

8.13

Hegn må kun etableres som levende hegn fra skel og 1,75 meter ind på grunden. Dog kan der på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor eget skel. Dog må der ved skel, hvor sammenbygning af tæt lav boliger sker, etableres fast hegn i skel.

8.14

Der udlægges areal til beplantningsbælter i lokalplanområdets afgrænsning, mod syd i 2,5 meters bredde og mod vest i 5,0 meters bredde, i princippet som vist på kortbilag 3. Beplantningsbælterne omfatter hovedparten af de eksisterende diger med læhegn.

8.15

I beplantningsbælterne skal det eksisterende læhegns træække suppleres med yderlig beplantning, så der opnås en sammenhængende træække

uden "huller" på digerne. Beplantningen skal bestå af mindst 5 forskellige arter af de nævnte buske og mindre træer på plantelisten på bilag C.

8.16

Beplantningsbælter, bestående af diger med læhegn og supplerende beplantning ifølge § 8.15, skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold. Anlæg skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

Dog skal der etableres to stigennembrud i en bredde af 5,0 meter i diget med læhegn mod vest, i princippet som vist på kortbilag 3, således at der skabes stiforbindelse ved fremtidig lokalplanlægning af naboarealet mod vest, der også er udlagt til byudvikling i rammeområde 21.B.8.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

- De i § 5 nævnte stier og parkeringsarealer.
- De i § 8 nævnte fælles opholdsarealer.
- Den i § 8 nævnte beplantning.

9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afværgeforanstaltninger for oversvømmelse, i form af terrænregulering under byggemodning ifølge § 8.1 og magasineringsvolumener til ekstrem nedbør ifølge § 8.5, er etableret.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Skelkonstatering skal godkendes af Geodatastyrelsen.

§ 11 Grundejerforening

11.1

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

11.2

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

11.3

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

11.4

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

11.5

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

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

12.1

Lokalplan nr. 080501 Boligområde i Skovlunden III, Thyregod på del af matr.nr. 5an Thyregod By, Thyregod og del af vejlitra 7000y, tinglyst den 22.05.1998, ophæves.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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.

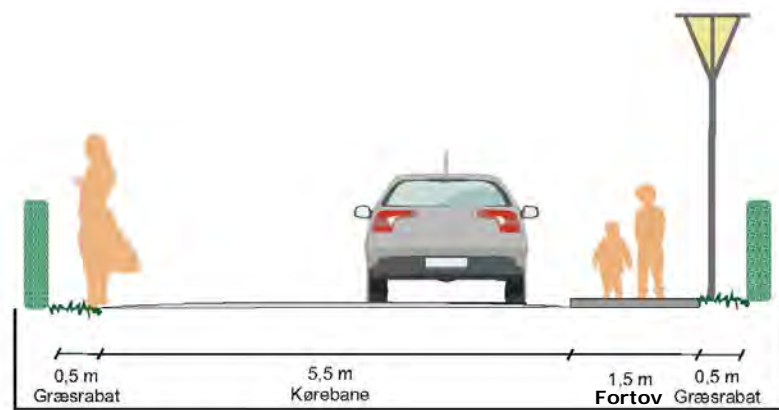
13.3

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.

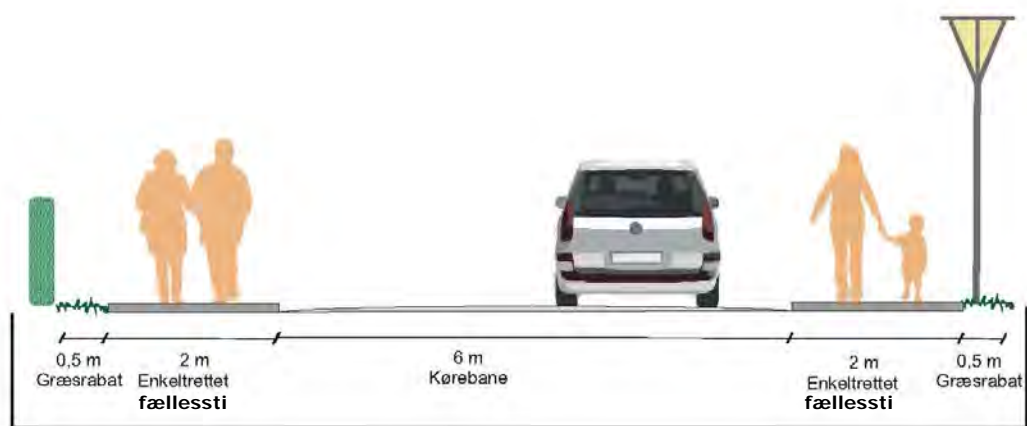
13.4

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

Bilag A



Principiel vejprofil boligvej



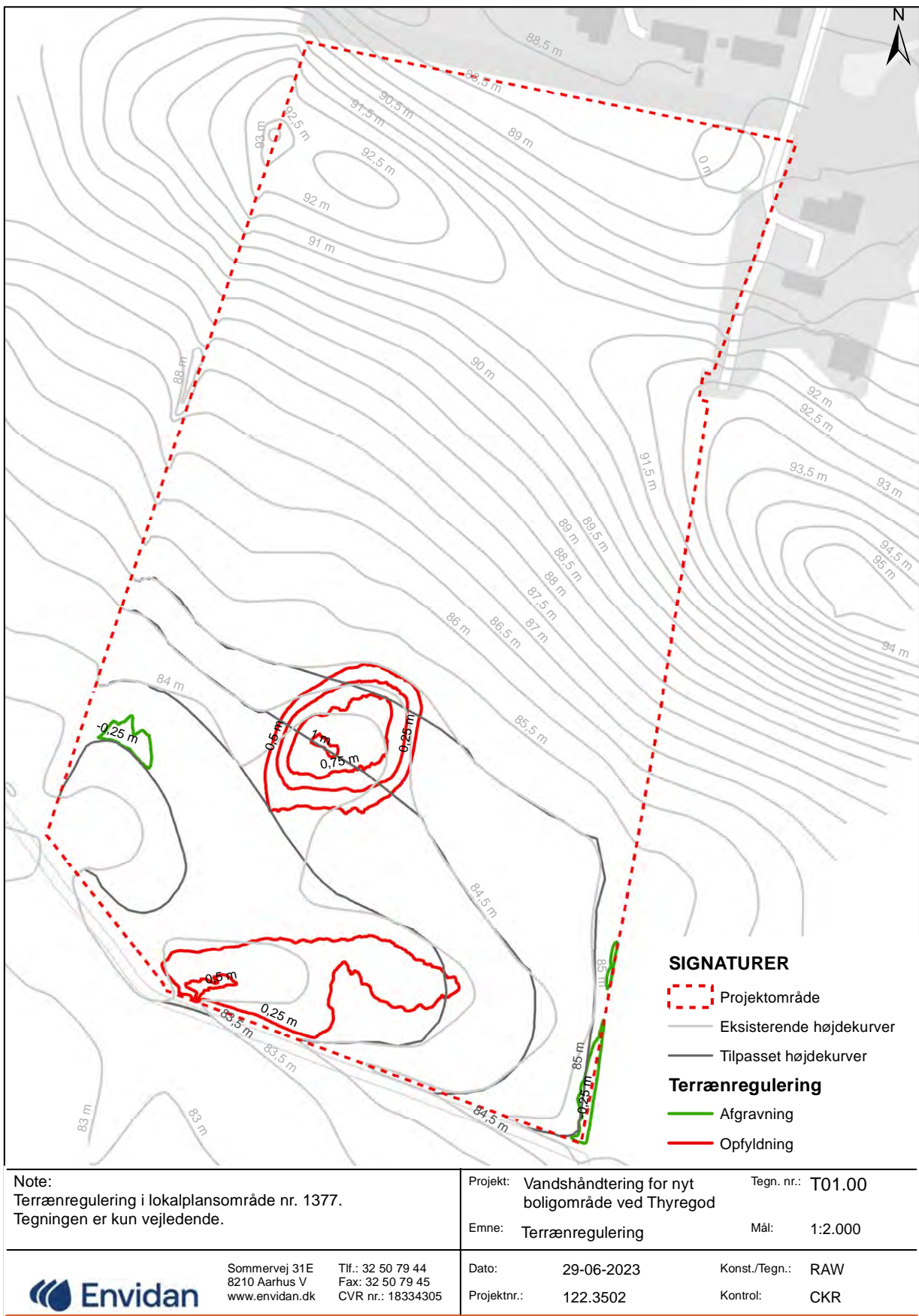
Principiel vejprofil stamvej AA - AA



Principsnit af vejprofil af boligvej og stamvej AA - AA.



Bilag B



Princip for terrænregulering ved byggemodning.



BILAG C

PLANTELISTE

Træer og buske

Buske og lave træer til beplantningsbælter

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

Middelhøje træer til beplantningsbælter

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

Høje træer til beplantningsbælter

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



BILAG D



Dobbelthus Thisted, Bjerg Arkitekter



Dobbelthus Brønshøj Nordpil Arkitekter



Dobbelthus, MS Ejendomme



Dobbelthus, MS Ejendomme



Rækkehus, MS Ejendomme



Rækkehus, MS Ejendomme

Inspirationsfotos af tæt lav bebyggelse

Øverst to fotos af tæt lav bebyggelse som dobbelthuse, udført af henholdsvis Bjerg Arkitekter og Nordpil Arkitekter.

Dernæst to fotos af tæt lav bebyggelse som dobbelthuse og to fotos af tæt lav som rækkehuse, alle udført af MS Ejendomme.

*Fotos med
beskrivelser
leveret af Lifa.*



BILAG D

Inspirationsfotos af LAR-løsninger



Regnbede, vandrender og bassiner kan give gode landskabelige og naturmæssige oplevelser og samtidig aflede og opstuve overfladevandet, så oversvømmelser forhindres.



Eksempel på vejchikane udført som regnbede.

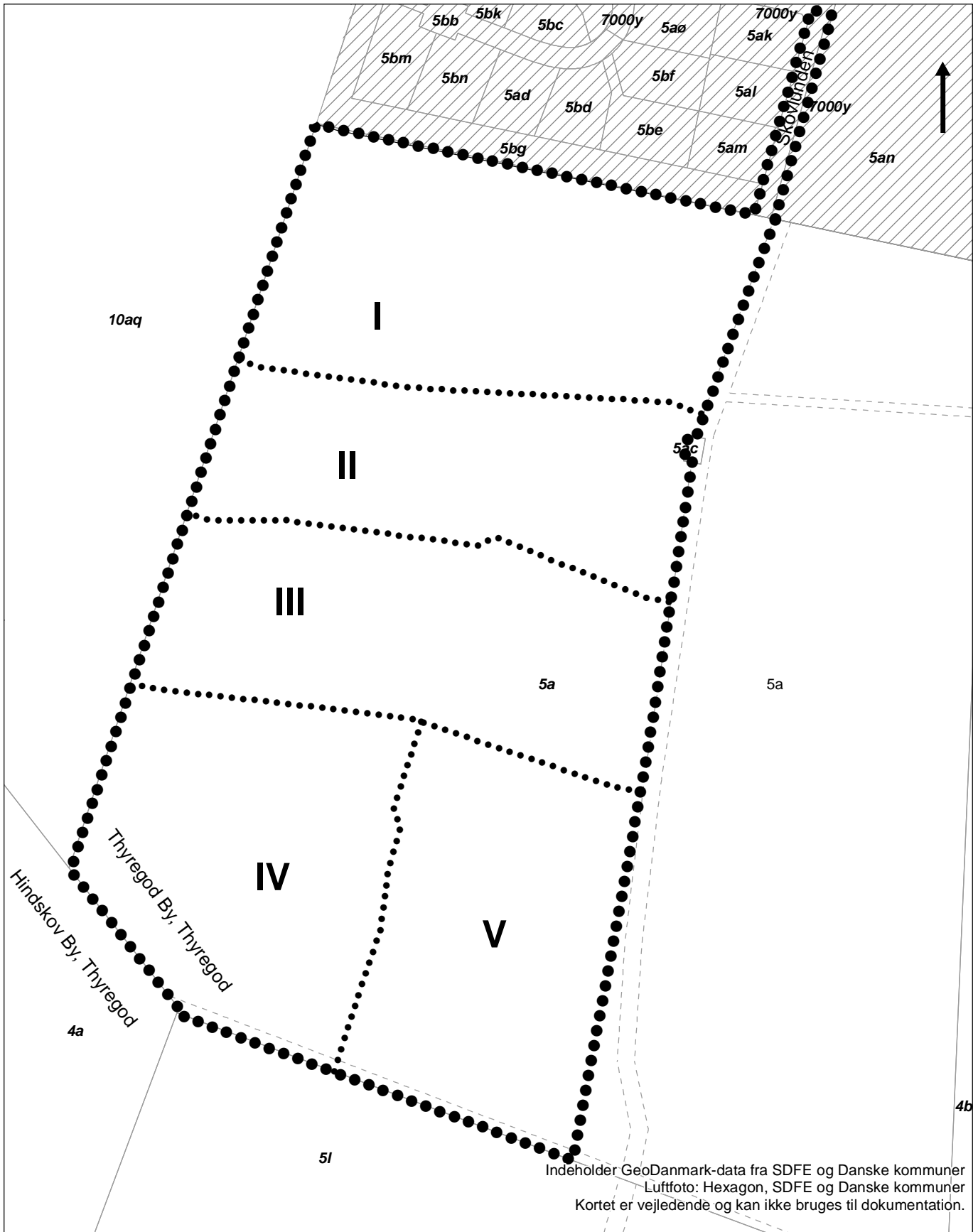


Eksempel på vandrende langs sti eller vej.








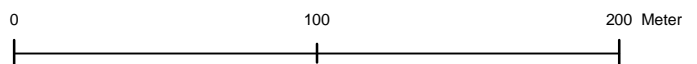
Grøfter langs veje og stier er velafprøvede LAR-løsninger, som tillige understøtter biodiversiteten.


Fotos med beskrivelser leveret af Lifa.



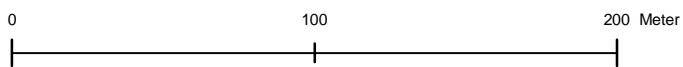
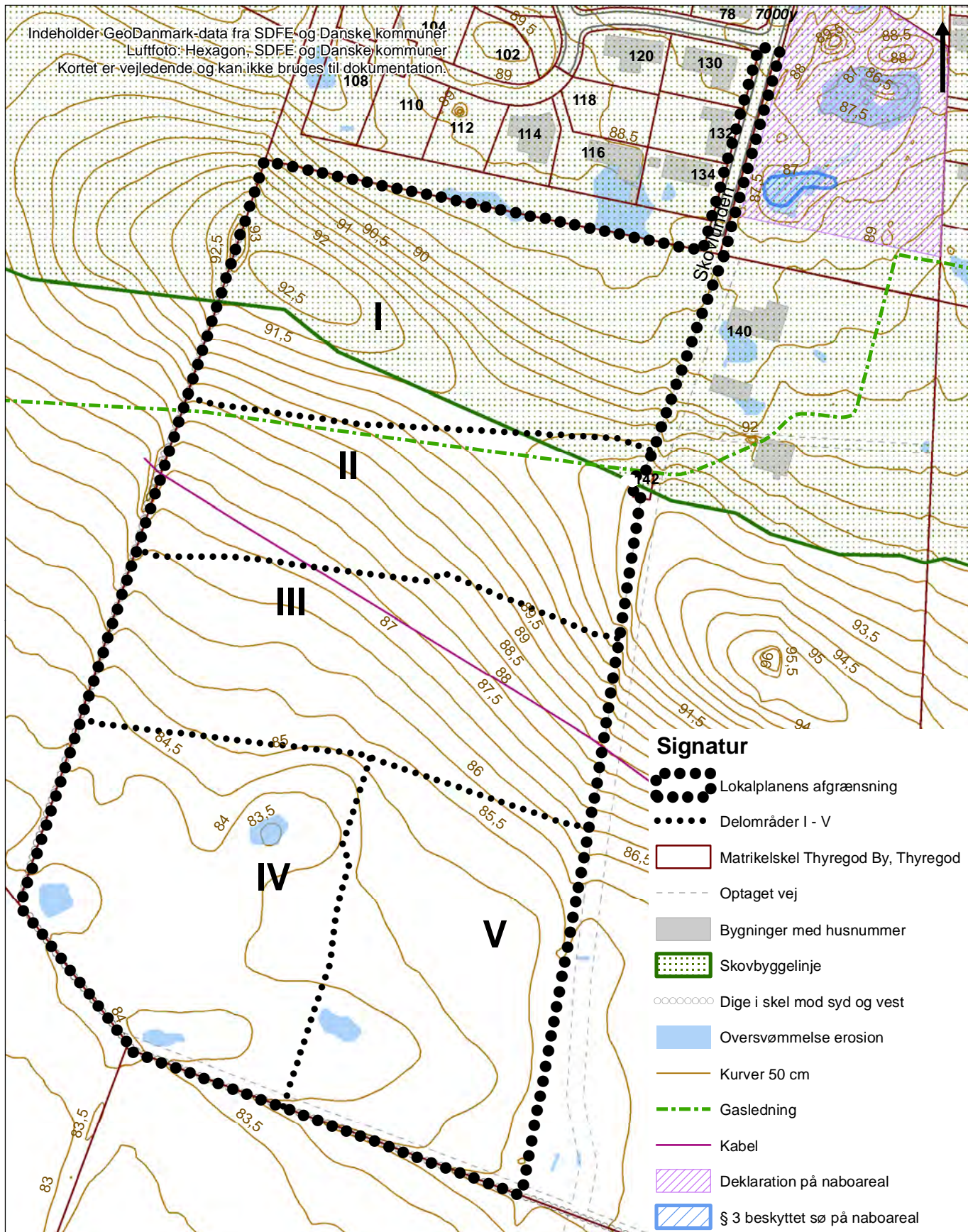
Signatur


-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder I - V
-  Matrikelskel Thyregod By, Thyregod
-  Optaget vej
-  Byzone



 <p>VEJLE KOMMUNE</p> <p>Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 1</p>
<p>Lokalplan nr. 1377</p> <p>Boligområde syd for Skovlunden, Thyregod</p> <p>MATRIKLER</p>	<p>Mål: 1:2.500</p> <p>Dato: 08.01.2024</p> <p>Rev: xxx</p> <p>Init.: Leije</p>

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



 <p>VEJLE Kommune Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 2</p>
<p>Lokalplan nr. 1377 Boligområde syd for Skovlund, Thyregod</p> <p>EKSISTERENDE FORHOLD</p>	<p>Mål: 1:2.500 Dato: 08.01.24 Rev: xxx Init.: Lelje</p>





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

Lene Lykke Jensen
Arkitekt/Byplanlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 66
Mobil tlf.: 24 27 17 32
LELJE@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 vejle

11. marts 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-26-
22

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1377

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1377 Boligområde syd for Skovlunden, Thyregod. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 06.03.2024.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Området omfatter del af matr.nr. 5a og 5an, Thyregod By, Thyregod, samt del af vejlitra 7000y, Skovlunden.

Formålet med lokalplanforslaget er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse, at sikre, at bebyggelse indpasses bedst muligt i forhold til terrænet, og at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi. Desuden har lokalplanen til formål, at sikre, at de fælles friarealer indrettes og beplantes med høj kvalitet, samt at overføre størstedelen af området fra landzone til byzone.

Området på cirka 9,9 hektar er udlagt i en kommuneplanramme, hvor anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. Området rummer primært markareal, samt en kort strækning af den eksisterende stamvej, Skovlunden, og et smalt areal til udvidelse af stamvejen. De to sidstnævnte arealer er i byzone og i dag omfattet af området for lokalplan nr. 080501 Boligområde ved Skovlunden III, Thyregod.

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 89 00

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

Området opdeles i delområde I - V. Delområde I, III og IV skal anvendes til boligformål med åben lav bebyggelse. I delområde I skal alle seks grunde ved den første boligvej desuden anvendes til åben lav boligbebyggelse på kompaktparceller, dvs. til mindre parcelhuse på små grunde. Delområde II og V skal anvendes til boligformål med tæt lav boligbebyggelse som dobbelthuse. I hvert af delområderne II og V må der højst opføres 24 tæt lav boliger, og i området som helhed må der højst opføres 93 boliger.

Ved åben lav bebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på 700 m² til 1.200 m², med undtagelse af de op til seks kompaktparceller i delområde I, hvor grunde skal udstykkes med en størrelse på 400 m² til 700 m². Ved tæt lav bebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 400 m².

På skrånende terræn skal bebyggelse udformes og placeres, så niveauforskelle optages i bebyggelsen.

På grunde med kuperet terræn gives der mulighed for terrænregulering på op til henholdsvis +/- 0,75 eller 1,0 meter i højden, afhængig af den enkelte grunds eksisterende terræn.

På øvrige grunde må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i højden.

I skel mod syd og vest er der eksisterende diger med læhegn. Digerne er ikke beskyttede af museumsloven. Der udlægges beplantningsbælter, som sikrer, at diger og læhegn samt supplerende beplantning skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold. Især læhegnet mod vest har større "huller" i træækken, hvor der skal suppleres med yderlig beplantning, så der opnås en sammenhængende træække uden "huller".

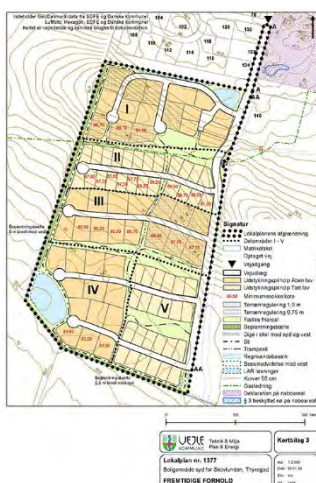
Som følge af lokalplanen og den direkte forlængelse af Skovlunden, må der forventes behov for etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på den eksisterende del af Skovlunden.

Den eksisterende stamvej, Skovlunden, er udlagt i 10 meters bredde med ensidigt fortov indtil det sydligste kryds, mens den sidste strækning, som medtages i lokalplanområdet, er etableret med mindre udlæg og anlæg. Det vurderes, at udlægget på strækningen i lokalplanområdet skal øges til 10 meters bredde, vejbanen skal udvides til samme vejbanebredde som mod nord, og der skal etableres ensidigt fortov mod vest. Der udlægges desuden overgang til sikker krydsning af stamvejen.

De to boliger mod vest, som i dag har indkørsel på strækningen, der medtages i lokalplanområdet, skal fortsat have indkørsel fra Skovlunden.

Udvidelse af stamvejen berører ikke deklaration til beskyttelse af et fredet fortidsminde på naboareal mod øst.

Det vurderes, at udvidelse af stamvejen påhviler lodsejer af det kommende boligområde i lokalplanområdet.



Figur 1: Udkast til fremtidig udnyttelse af lokalplanområdet.

Her kan du se forslaget

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 11.03.2024, i Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på Borgerservicecenter Vejle samt på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Planen kan rekvireres ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

Høringsperiode

Offentlig høring i 5 uger fra mandag den 11.03.2024 med høringsfrist mandag den 15.04.2024 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til forslaget inden høringsperiodens udløb til e-mail: plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes med:

Planen er for et mindre område på lokalt plan og udtager et mindre areal fra en eksisterende plan, hvor arealet uændret udlægges til stamvej. Planen inddrager et areal, der i dag anvendes som landbrugsareal. Arealet er udlagt i kommuneplanen til byudvikling.

Planområdet vil udgøre den sydlige afgrænsning af Thyregod. Eksisterende læhegn på diger mod syd og vest suppleres med yderligere beplantning, og sikrer en god overgang mellem Thyregod og det åbne land.

Skovlunden vurderes som stamvej at kunne tage trafikken fra det nye lokalplanområde, da vejen er tilstrækkelig bred til den forventede trafik.

Der er fastlagt afværgeforanstaltninger, så oversvømmelse på grund af ekstrem nedbør undgås i planområdet. Ved byggemodning skal der foretages terrænregulering af udpegede arealer. Der skal udlægges og etableres magasineringsvolumer til ekstrem nedbør svarende til de eksisterende lavningsvolumener i de fælles friarealer, og der er fastlagt minimumssokkelkoter for enkelte grunde.

Den nordlige del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje. Området er dog undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Stamvej er udlagt med enkeltrettet fællessti i begge sider, og boligveje er udlagt med ensidigt fortov. Hastighedsdæmpende tiltag, overgange m.v. skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Lene Lykke Jensen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

Almindelige personoplysninger

evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- Nej Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk