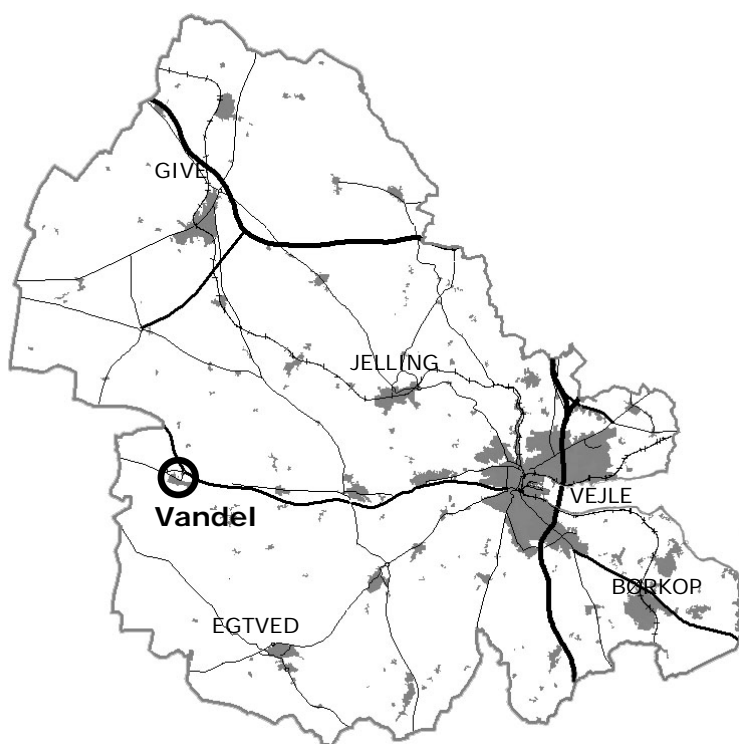


# LOKALPLAN NR. 1369

Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

29.05.2024  
31.05.2024

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>5</b>	<b>REDEGØRELSE</b>
5	BAGGRUND OG FORMÅL
5	EKSISTERENDE FORHOLD
6	LOKALPLANENS INDHOLD
6	Anvendelse
6	Udstykning og bebyggelse
6	Vej-, sti- og parkeringsforhold
7	Ubebyggede arealer
9	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
9	Natura 2000-område og bilag IV-arter
10	Naturbeskyttelsesloven
10	Museumsloven
11	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
11	Kommuneplan 2021-2033
12	Lokalplan
12	Servitutter
12	Arkitekturpolitik
12	Bæredygtighed og klima
13	Oversvømmelse og erosion
13	Tilgængelighed
13	Forsyning
14	Miljøforhold
14	MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET
<b>16</b>	<b>BESTEMMELSER</b>
16	§ 1 Formål
16	§ 2 Område og zonestatus
16	§ 3 Anvendelse
17	§ 4 Udstykning
18	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
19	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
21	§ 7 Bebyggelsens udseende
22	§ 8 Ubebyggede arealer
25	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
25	§ 10 Grundejerforening
26	§ 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter
27	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

A. planteliste

### KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold

# LOKALPLAN NR. 1369

Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

---

## **Forord**

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

## **Planproces**

17.01.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet  
22.01.2024 - 18.03.2024 Offentlig høring  
29.05.2024 Endelig vedtagelse i byrådet  
31.05.2024 Offentliggørelse

---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

Veje Kommune har anmodet om at igangsætte en lokalplan for et nyt boligområde ved Hans Thomsens Vej i Vandel. Der er lokal efterspørgsel på bl.a. rækkehuse i Vandel. Lokalplanen skal give mulighed for både åben-lav boliger (parcelhuse) og tæt-lav boliger (rækkehuse og lign.).

En del af det eksisterende erhvervsområde mod nord mod Mellemvejen indruges i lokalplanen og ændres til en rekreativ ramme. Denne del udlægges til naturområde for at skabe en bufferzone mod erhvervsområdet.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Vandel lige syd for Mellemvejen og er på ca. 11 ha. Området ligger i dag som græsmarker opdelt af et nord-syd-gående levende hegn langs Gl. Åstvej samt et tætbevokset areal med høje træer midt i området.

Mod øst ligger Hans Thomsens Vej, hvorfra der vil være fremtidig vejadgang til det nye boligområde. Lokalplanområdet ligger tæt på indkøbsmuligheder med Vandel Brugsforening mod nord og med god forbindelse til resten af Vandel by mod syd og med idrætsfaciliteter i og ved Vandelhallen lige vest for lokalplanområdet.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



*Luftfoto af lokalplanområdet vist med rød*

---

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen skal give mulighed for både åben-lav boliger (parcelhuse) og tæt-lav boliger (rækkehuse og lign.). Den enkelte boligtype skal ligge samlet i princippet som vist på bebyggelsesplanen på kortbilag 3.

Lokalplanen skal også give mulighed for at etablere et rekreativt område mod nord med skov eller tæt beplantning af træer i det omfang, det er muligt, uden at dette afkaster en begrænsende skovbyggelinje.

### Udstykning og bebyggelse

Vandel er domineret af parcelhuse og kun meget få rækkehuse. Lokalplanen skal sikre, at der kan tilbydes byggemuligheder for begge dele og med mulighed for forskellig arkitektur, materialer og farver, så den favner flere forskellige behov.

Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer.

Grunde til åben-lav boliger skal udstykkes mellem 700-1000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.

Tæt-lav boliger skal have en mindste grundstørrelse på 400 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage uden udnyttelig tagetage.

Bestemmelser omkring træer og beplantning langs stier, veje og på fællesarealer bidrager til at skabe sammenhæng og homogenitet i området.

På grund af terrænet og for at undgå at presse spildevandsledningen fra vest mod øst for dybt i jorden, er det nødvendigt at have en minimumssokkelkote på 89,0 for den del af bebyggelsen, som er markeret med krydsskravering på kortbilag 3. Lokalplanens øvrige bestemmelser om terrænregulering skal samtidig være overholdt.

Der er udarbejdet en støjberegning, der viser, at der skal anlægges en støjvold på 6,5 m mod erhvervsområdet mod nord, så der bliver mulighed for at placere boliger mod øst i den eksisterende boliggramme. Med støjvolden er det muligt, at opføre bebyggelse i maksimum 1 etage i hele lokalplanområdet.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen sker fra Hans Thomsens Vej dér, hvor den nuværende Gl. Åstvej slutter til. I bebyggelsesplanen er der indarbejdet et stinet, der binder lokalplanområdet godt sammen og med mulighed for stitilslutninger uden for området til indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter mv.

For at give det nye boligområde et grønt præg og med referencer til den gamle

---

Lindegården i Vandel, skal der plantes lindetræer som vejtræer med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejene 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. Dog er der enkelte meget korte vejstykker, hvor der ikke er krav om fortov.

På grund af støjvoldens placering er der en del af den eksisterende vejadgang til erhvervsområdet mod nord, der ændres. Der udlægges et nyt kortere vejstykke med samme bredde, som den vejadgang, der fjernes.

Stierne i området udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter. Stierne skal anlægges med en fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter og der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig.



*Lindetræer (vejtræer i lokalplanområdet)*

## Ubebyggede arealer

I lokalplanens nordlige del udlægges et naturareal med mulighed for at etablere skov, eng, frugtlund mv. Lokalplanen regulerer derudover ikke de rekreative arealer mod nord. Arealerne vil give en stor grøn kvalitet til hele lokalplanområdet og med mulighed for stiforbindelser, så resten af byen kan anvende det som rekreativt område.

Der er indarbejdet nogle markante grønne træk i bebyggelsesplanen. En af dem er langs Gl. Åstvej, der går midt i området fra syd til nord. Vejen er omgivet af træer og anden beplantning på begge sider (se foto på næste side). Der ligger et ikke-fredet dige på den østlige side med beplantning. Vejen omlægges til en sti. Den eksisterende beplantning skal bevares.

Der skal sikres en afstand på minimum 5 meter til digefod, så beplantningen langs stien får plads.



*Gl. Åstvej med beplantning på begge sider*

De fælles opholdsarealer skal med befæstelse og beplantning have et udseende, der signalerer høj kvalitet i udførelse og udseende. På fællesarealerne skal der sås græs og plantes træer i grupper, for at skabe rum med mulighed for leg, ophold og både sol og skygge.

Der skal derudover etableres en fælles frugtlund for hele lokalplanområdet med en placering i princippet som vist på kortbilag 3. For at få en variation i udseende, størrelse og blomstring mv., skal lunden bestå af mindst 12 træer og mindst 5 forskellige danske arter af frugt- eller bærbærende træer med mulighed for bestøvning.





*Frugtræer*

Hække i skel skal for tæt-lav bebyggelse være samme art for alle tæt-lav grunde for at binde området visuelt sammen.

Der skal anlægges en 6,5 meter høj støjvold med en placering og udformning som vist på kortbilag 3.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Byggeomdnet terræn omhandler kun vej, ankomststier og anlæg til håndtering af regnvand. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Grunde med min. sokkelkote på 89,0 er undtaget for de maks. +/- 0,5 meter, dog skal de have en så naturlig regulering, som muligt.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Natura 2000-område og bilag IV-arter**

#### *Habitatdirektivet*

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

---

## 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.

Der er ikke en skovbyggelinje i dag. Lokalplanens mulighed for etablering af ny skov mod nord vil medføre en skovbyggelinje på 300 m. Det er derfor en forudsætning for opførelse af boliger i en udstykning som vist på kortbilag 3, at skovbyggelinjen reduceres til 30 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.

### *Fortidsminder*

I lokalplanområdet er der registreret flere fortidsminder, herunder to bunkere. Deres placering er markeret på kortbilag 3. Fortidsminderne er ikke fredet.

*Vestlig bunker* - Der er tale om en mindre bunker, der har en 80 cm cirkulær åbning mod vest i overfladen. Der er to rum, et mindre, hvor den cirkulære åbning findes, samt et større mod øst, hvortil der er adgang via en trappe. Der er ligeledes adgang til det østlige rum via en lille døråbning mod syd.

*Østlig bunker* - Lige som den vestlige bunker er denne bunker med ca. 80 cm cirkulær åbning i oversidens vestlige ende. Trappe ned til et mindre rum mod øst.

Det tyske Luftwaffe byggede i perioden 1943-45 Stützpunktgruppe Flugplatz Vandel. Projektet omfattede 6.000 tdr. land, der blev eksproprieret. Flyvepladsen blev meldt færdig januar 1945, dog var alle bunkere ikke helt færdige ved kapitulationen. De to bunkere indgår i det enorme kompleks, hvor der i dag er registreret mange velbevarede anlæg, både jordgravede såvel som betonstøbte. Indtil videre er de to bunkere de nordligste tyske stillinger, som vi kender til i Vandel.

Vejlemuseerne har i 2006 udført forundersøgelse på dele af lokalplansområdet. Der er forundersøgt et ca. 3,5 ha stort areal og udgravet aktivitets- og bebyggelsestyper fra yngre stenalder og bronzealder, men der blev også fundet en tysk løbegrav fra 2. verdenskrig.

Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af resten af arealet.

*Afblænding af bunkere* - Idet der kommer et boligområde omkring bunkerne, kan det være en fordel at afblænde indgange og huller af f.eks. sikkerhedsmæssige årsager. Det kan f.eks. være med jerndæksler eller anden afblænding, som fastgøres. Der må ikke ske uoprettelige ændringer. Vejlemuseerne skal altid kontaktes, hvis der skal ske en sådan afblænding.

---

### *Diger*

Der er et ikke-fredet dige langs Gl. Åstvej, som dog bevares med lokalplanen, idet det skal bidrage til områdets grønne præg som et matrkant landskabstræk.

## **Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser**

Eksisterende lovlige husdyrproduktioner må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for lugt overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

De nærmeste husdyrbrug er beliggende på Åstvej 2 og Grindstedvej 56. Ifølge lugtgeneberegninger fra hhv. 2023 (Åstvej 2) og 2015 (Grindstedvej 56) vil lokalplanområdet ikke være belastet af lugt fra disse husdyrbrug. Derfor opstår der heller ikke nye begrænsninger for husdyrbrugenes udvidelsesmuligheder.

Lokalplanen dækker et område på ca. 11 ha. Området er allerede overført til byzone/der er ingen landsbrugligt og der redegøres derfor ikke for arealforbruget.

## **Kommuneplan 2021-2033**

### *Hovedstruktur*

Lokalplanen bidrager til byudvidelse og en blandet by med forskellige boligtyper - åben-lav og tæt-lav. Byen udvides med boliger på et sted, hvor man kan drage nytte af eksisterende infrastruktur. Eksisterende og nye stier gør det muligt at komme rundt i de fælles opholdsarealer samt til hallen mod vest til sport- og fritidsaktiviteter. Dertil er der gode mulighed for indkøb af dagligvarer i gåafstand fra de nye boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

### *Rammer*

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme 22.B.5, 22.R.3 og 22.E.3.

Boligrammen 22.B.5 fastlægger anvendelsen til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

Den rekreative ramme 22.R.3 fastlægger anvendelsen til rekreative formål som skov.

Erhvervsrammen 22.E.3 fastlægger anvendelsen til erhvervsformål og offentlige formål, som f.eks. lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og hotel. Desuden kan området anvendes til offentlige og private institutioner.

### *Tillæg nr. 37*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Formålet med tillægget er at udvide den rekreative ramme ind i

---

erhvervsrammen, så der kan udlægges en grøn bufferzone mellem boligområdet og erhverv.

## Lokalplan

Lokalplan ER 2.4.1/OF 2.3.1 Erhvervsområde i Vandel på matr. nr. 2bu, 2gk, 3u, 8e, 8al og 8d Vandel By, Randbøl offentliggjort dec. 2004 ophæves for den del, der ligger inden for området for 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.

## 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.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens placering og brug af materialer, den sikrer, at der udlægges fællesarealer med god mulighed for ophold/aktiviteter i grønne omgivelser og den stiller krav til beplantningen i fællesarealerne.

## 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. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af den eksisterende by med kort afstand til flere forskellige idrætsfaciliteter. Der er desuden mulighed for at benytte kollektiv trafik ved busstoppesteder indenfor en afstand af ca. 500 m.

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. I lokalplanområdet udlægges et stisystem mod naboområdet, skov, eksisterende sti (Gl. Åstvej) samt lokalt på boligveje med fortove. Der vil således være gode muligheder for at bevæge sig rundt i området.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO<sub>2</sub>.

---

## 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.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som risiko- eller indsatsområde for oversvømmelse eller havstigning.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vurderes ikke at give udfordringer til det vandsystem 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 terrænregulering og bebyggelse af lokalplanområdet er det vigtigt at sørge for, at skabe og friholde nye strømningsveje for overfladevand i tilfælde af ekstremregn. Det er især vigtig ved sammenhængende bebyggelse, da vandet ellers bliver fanget opstrøms bebyggelsen.

Ved terrænregulering med jordpåfyld er det nødvendigt at genskabe et tilsvarende volumen eller sikre frie strømningsveje, så vandet ikke fanges.

På grunde markeret med krydsskravering på kortbilag 3 skal minimumssokkelkoten for bebyggelse være i kote 89,0.

Der etableres et regnvandsbassin i lokalplanens østlige del.

## Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

## Forsyning

### *Vand*

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

---

### *Varme*

Blokvarmecentraler har jævnfør varmeforsyningsloven 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 varmeforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

### *Spildevand*

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

## **Miljøforhold**

### *Støj, lugt, støv og luftforurening*

Eksisterende lovlige virksomheder må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

Der udlægges en bufferzone mellem erhvervsområdet mod nord og det nye boligområde, så der skabes en afstand på 50 meter.

Der er lavet en støjberegning, der viser, at lokalplanområdet kan være påvirket af støj fra erhvervsområdet. Mellem bufferzonen og boligerne udlægges derfor en støjvold på 6,5 meter, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder kan overholdes.

## **MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET**

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang 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 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Følgende forhold findes i lokalplanområdet og er vurderet:

---

*Grundvandet (nitratfølsomme- og/eller sprøjtemiddelfølsomme indsatsområder)*

Parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser kan ikke tillades nedsvivet.

*Vandindvindingsopland*

Lokalplanen ligger inden for Billunds Vandværks indvindingsopland. Parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser kan ikke tillades nedsvivet. Det vurderes derfor, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af vandværksoplandet.

*Støj og vibrationer fra virksomheder ud over vejledende grænseværdier*

Der udlægges en bufferzone mellem erhvervsområdet og boligområdet. Der er udarbejdet en støjredegørelse, der konkluderer, at lokalplanområdet kan blive støjpåvirket af erhvervsområdet. Med etablering af en 6,5 m høj støjvold, vil de vejledende grænseværdier for støj i boligområdet være overholdt.

*Fortidsminder og -linjer*

I lokalplanområdet er der registreret flere fortidsminder, herunder to bunkere. Fortidsminderne er ikke fredet.

*Vestlig bunker* - Der er tale om en mindre bunker, der har en 80 cm cirkulær åbning mod vest i overfladen. Der er to rum, et mindre, hvor den cirkulære åbning findes, samt et større mod øst, hvortil der er adgang via en trappe. Der er ligeledes adgang til det østlige rum via en lille døråbning mod syd.

*Østlig bunker* - Lige som den vestlige bunker er denne bunker med ca. 80 cm cirkulær åbning i oversidens vestlige ende. Trappe ned til et mindre rum mod øst.

Det tyske Luftwaffe byggede i perioden 1943-45 Stützpunktgruppe Flugplatz Vandel. Projektet omfattede 6.000 tdr. land, der blev eksproprieret. Flyvepladsen blev meldt færdig januar 1945, dog var alle bunkere ikke helt færdige ved kapitulationen. De to bunkere indgår i det enorme kompleks, hvor der i dag er registreret mange velbevarede anlæg, både jordgravede såvel som betonstøbte. Indtil videre er de to bunkere de nordligste tyske stillinger, som vi kender til i Vandel.

Vejlemuseerne har i 2006 udført forundersøgelse på dele af lokalplansområdet. Der er forundersøgt et ca. 3,5 ha stort areal og udgravet aktivitets- og bebyggelsesspor fra yngre stenalder og bronzealder, men der blev også fundet en tysk løbegrav fra 2. verdenskrig.

Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af resten af arealet.

*Skovbyggelinjer*

Lokalplanens mulighed for etablering af ny skov mod nord vil medføre en skovbyggelinje på 300 m. Det er derfor en forudsætning for opførelse af boliger i en udstykning som vist på kortbilag 3, at skovbyggelinjen reduceres til 30 meter.

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1369

Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel

*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 udlægge området til boligformål i form af tæt-lav boliger som rækkehuse, dobbelthuse og lign. eller åben-lav boliger som parcelhuse,
- at sikre udlæg til fælles opholdsarealer med et overvejende grønt præg, der tager hensyn til de eksisterende landskabelige kvaliteter i området,
- at give mulighed for etablering af skov i områdets nordlige del.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2bu Vandel By, Randbøl og del af matr. nr. 2gk, 3u og 8al, Vandel By, Randbøl. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 11.10.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Området skal anvendes til boligformål som enten ren åben-lav bebyggelse som parcelhuse eller som en blanding af åben-lav og tæt-lav.

Ved åben-lav kan der kun være én beboelsesbygning med maksimum en bolig pr. grund.

#### 3.2

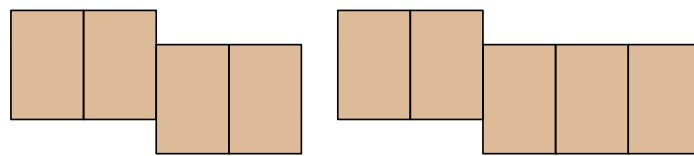
Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse



---

og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter. Der skal være mindst 5 meter mellem de enkelte rækker. Der skal ske forskydninger i bygningsrækken ved mindst hver 2. eller 3. bolig, som vist herunder.



*Bygningsrække med mellemrum og forskydninger*

### 3.3

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

### 3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin, mobilmaster og tekniske anlæg primært til området's 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

Åben-lav bebyggelse kan placeres både øst og vest for Gl. Åstvej, mens tæt-lav bebyggelse udelukkende kan placeres vest for Gl. Åstvej, som vist på kortbilag 3.

### 4.3

Der skal sikres en afstand på minimum 5 meter fra grunde til digefod langs Gl. Åstvej, så beplantningen langs stien får plads, som vist på kortbilag 3.

---

#### 4.4

For åben-lav boliger som parcelhuse skal grundstørrelsen være mellem 700 m<sup>2</sup> og 1000 m<sup>2</sup>.

#### 4.5

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m<sup>2</sup>.

#### 4.6

Grunde til både åben-lav og tæt-lav skal udstykkes med en regulær og brugbar form.

#### 4.7

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

#### 4.8

Regnvandsbassinet må kun udstykkes med usynlige skel. Regnvandsbassin må regnes med i fælles opholdsareal.

### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

#### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hans Thomsens Vej 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. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

#### 5.3

Vejene 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.

Langs de to korte vejstykker A-A samt vejadgang til erhverv B-B, som vist på kortbilag 3, er der ikke krav om fortov.

#### 5.4

Det nye korte vejstykke, der kobles på den eksisterende vej til erhvervsområdet skal udlægges i samme bredde, som den nuværende vej til erhvervsområdet.

#### 5.5

Der skal plantes lindetræer som vejtræer i et antal og med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

---

## 5.6

Der skal etableres stier i princippet som vist på kortbilag 3. De skal udlægges med en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter. Stier kan tælles med som fælles opholdsareal.

## 5.7

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

## 5.8

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter.

## 5.9

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser til biler pr. bolig og 2 p-pladser til cykler pr. bolig.

## 5.10

Parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser kan ikke tillades nedsivet.

## 5.11

Der skal sikres nem vejadgang/servicevej til regnvandsbassinet.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

På grunde markeret med krydsskravering på kortbilag 3 skal minimums-sokkelkoten for bebyggelse være kote 89,0. Samtidig gælder, at en højere sokkelkote kun må tillades, hvis lokalplanens bestemmelser om terrænregulering er overholdt.

### 6.2

Der skal fastsættes niveauplan(-er) inden for bebyggelsens sokkelfelt, hvor bebyggelse skal opføres i terræn, og hvor 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.

### 6.3

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige:

30 for åben-lav bebyggelse

40 for tæt-lav bebyggelse

### 6.4

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage uden udnyttet tagetage.

Støjgrænsen for boliger er overholdt, når stueetagen holder sig under 4,5 meter over eksisterende terræn.



*Støj kort - grøn eller ingen farve angiver acceptabelt støjniveau for boliger i 1 etage med en støjvold på 6,5 meter*

### 6.5

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere det vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter. Samtidig gælder, at boligbebyggelse ikke må placeres nærmere øvrige skel end 2,5 meter, dog er sammenbygning af tæt lav boligbebyggelse over skel tilladt.

### 6.6

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 3,5 meter 2,5 meter fra skel.

---

### 6.7

Ved åben lav bebyggelse må ikke-integrerede garager, carporte, udhuse og skure 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.

### 6.8

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 opholdsarealer, øvrige vejskel og skel mod åben lav bebyggelse.

### 6.9

Der skal holdes en afstand fra bebyggelse og arealet benævnt som *eksisterende bevoksning/træer* på kortbilag 3 på minimum 30 meter.

### 6.10

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

### 6.11

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Se § 8 vedr. støjvold.

## § 7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

Bebyggelse skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet i sine proportioner og materialer og skal udformes i harmoni med omgivelserne. Farver på bebyggelse skal være i afdæmpede jordfarver (gul, rød, brun, grøn, grå, gråblå). Sort og hvid er også tilladt.

### 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 glanstrin 30. Vinduer og lignende er undtaget. Zink skal være forpatineret.

### 7.4

Ydervægge på boligbebyggelse skal være af uglaseret tegl eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt. Andre materialer kan benyttes på mindre

---

bygningdele, 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 hovedbygningen.

#### **7.9**

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

#### **7.10**

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med en arkitektonisk helhed, men med variation, indenfor hver boligvej. Det kan være i farver, proportioner eller variation mellem rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lign.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

### **8.1**

Der skal minimum udlægges fælles opholdsareal svarende til:

5% af grundarealet for åben-lavboliger.

10% af grundarealet for tæt-lavboliger.

### **8.2**

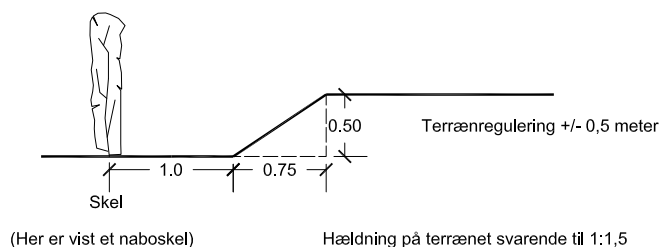
Udlæg til fælles opholdsarealer og øvrige grønne fælles områder skal have et overvejende grønt præg, der tager hensyn til det landskabelige i området.

### 8.3

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.

### 8.4

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Byggemodnet terræn omhandler kun vej, ankomststier og anlæg til håndtering af regnvand. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Grunde med min. sokkelkote på 89,0 er undtaget for de maks. +/- 0,5 meter, dog skal de have en så naturlig regulering, som muligt.



#### *Terrænreguleringsprincip*

### 8.5

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

Ved tæt-lav bebyggelse skal overfladevand håndteres på egen grund eller i fælles opholdsareal, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

### 8.6

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

### 8.7

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

### 8.8

Der kan opsættes mobilmaster indenfor lokalplanområdet.

---

## BEPLANTNING

### 8.9

Der må kun plantes danske hjemmehørende arter på fælles grønne arealer. Der kan hentes inspiration i plantelisten på bilag A.

### 8.10

Der skal plantes lindetræer som vejtræer med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

### 8.11

Der skal etableres en fælles lund med frugttræer for hele lokalplanområdet med en placering i princippet som vist på kortbilag 3. For at få en variation i udseende, størrelse og blomstring mv., skal lunden bestå af mindst 12 træer og mindst 5 forskellige danske arter af frugt- eller bærbærende træer med mulighed for bestøvning.

### 8.12

Der skal etableres levende hegn i skel ved både åben-lav og tæt-lav. Der kan hentes inspiration i plantelisten på bilag A.

Dog må der langs de skel, hvor der er indkørsler, være en mere åben beplantning.

### 8.13

Hegn må kun etableres som levende hegn fra skel og 1,75 meter ind på grunden. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor eget skel.

Ved de skel, hvor sammenbygning af tæt-lav boliger sker, må der også etableres fast hegn i skel.

### 8.14

Langs skel ved tæt-lav grunde skal hækken være samme art for alle tæt-lav grunde. Der kan hentes inspiration i plantelisten på bilag A.

### 8.15

Diget med beplantning, der fremgår af kortbilag 3, skal bevares. Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 5 meter til digets fod. Dige kan ikke tælles med som fælles opholdsareal.



---

### **8.16**

I lokalplanens nordvestlige del (af det rekreative areal) skal der være mulighed for etablering af skov. Lokalplanen regulerer derudover ikke de rekreative arealer mod nord.

### **8.17**

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet kan tælles med som fælles opholdsareal.

### **8.18**

Der skal anlægges en 6,5 meter høj støjvold med en placering og udformning som vist på kortbilag 3. Hældningen skal være 1:2. Støjvolden skal have et sammenhængende grønt præg og skal beplantes med hjemmehørende arter. Beplantningen skal også vælges ud fra, at volden skjules så meget som muligt. Støjvolden kan ikke tælles med som fælles opholdsareal.

## **§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **9.1**

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

de i § 5 nævnte parkeringsarealer

de i § 8 nævnte beplantninger, herunder vejtræer og frugtland

de i § 5 nævnte stier

de i § 8 nævnte fælles opholdsarealer

### **9.2**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt. Støjvolden kan etableres i takt med at området bebygges, så længe støjgrænserne overholdes. Dog skal den fulde støjvold have et sammenhængende grønt præg jf. § 8.18.

## **§ 10 Grundejerforening**

### **10.1**

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

---

## **10.2**

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

## **10.3**

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og øvrige grønne fælles områder og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning. De rekreative områder med skov skal ikke etableres, driftes eller vedligeholdes af grundejerforeningen.

## **10.4**

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

## **10.5**

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

## **10.6**

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

## **10.7**

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

## **§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter**

### **11.1**

Lokalplan ER 2.4.1/OF 2.3.1 Erhvervsområde i Vandel på matr. nr. 2bu, 2gk, 3u, 8e, 8al og 8d Vandel By, Randbøl offentliggjort dec. 2004 ophæves for den del, der ligger inden for området for denne lokalplan.

### **11.2**

Servitut på matr.nr. 2gk Vandel By, Randbøl tinglyst den 21.03.1919 samt den 13.11.2003 angående færdselsret aflyses.

Servitut på matr.nr. 2gk og 2bu Vandel By, Randbøl tinglyst den 14.08.1947 angående luftfartsledninger og bygningshøjde aflyses.

---

## § 12 Lokalplanens retsvirkninger

### 12.1

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

### 12.2

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

### 12.3

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

### 12.4

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



---

### **BUSKE OG LAVE TRÆER**

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

### **MIDDELHØJE TRÆER**

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

### **HØJE TRÆER**

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

### **HÆKPLANTER**

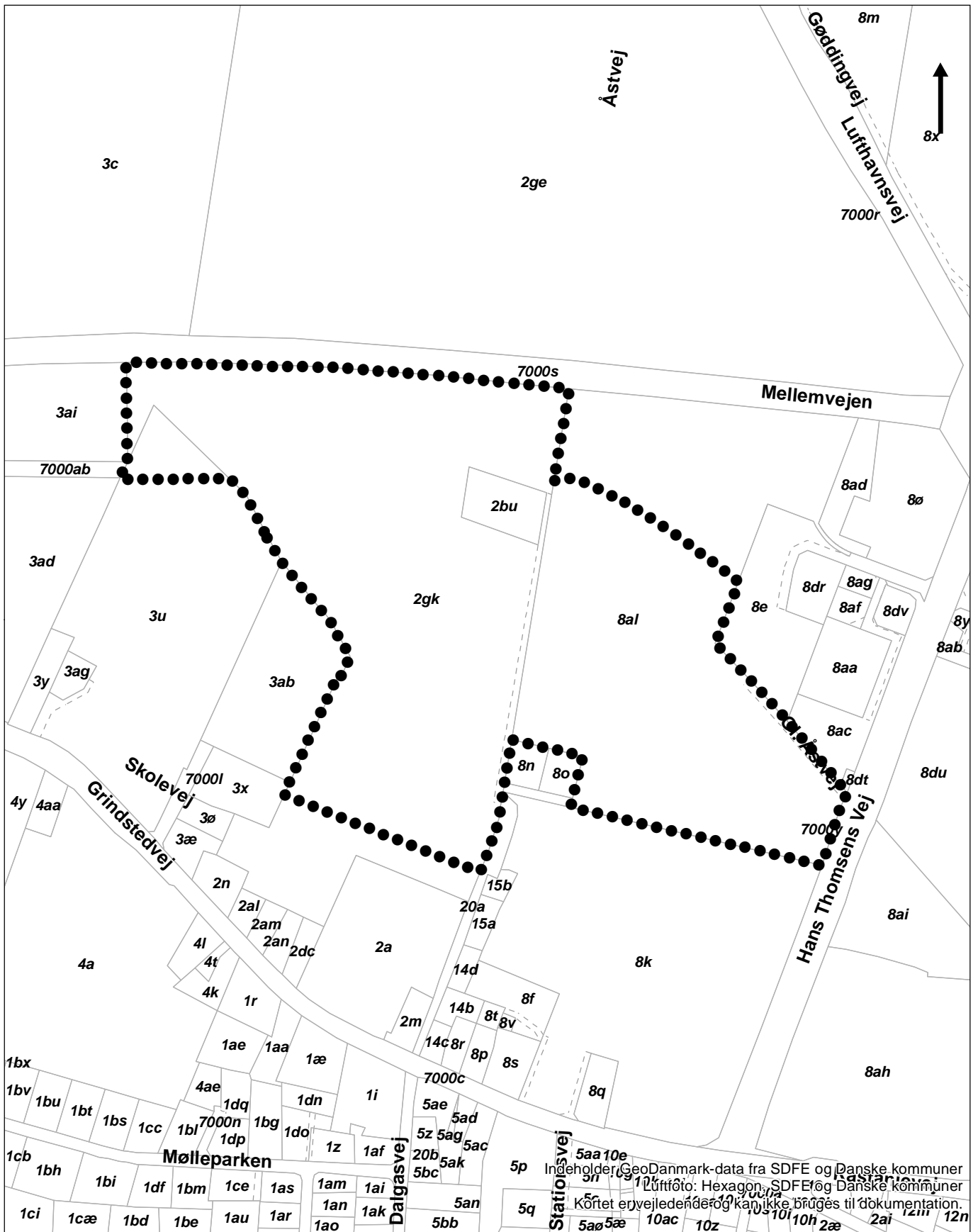
Bøg (*Fagus sylvatica*)  
Avnbøg (*Carpinus betulus*)  
Naur (*Acer campestre*)  
Sargentsæble (*Malus sargentii*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Kirsebærlaubær (*Prunus laurocerasus*)  
Fjeldribs (*Ribes Alpinum*)  
Spiraea (*Spiraea cinerea*)

---




## URTER OG BLOMSTER

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





**Signatur**

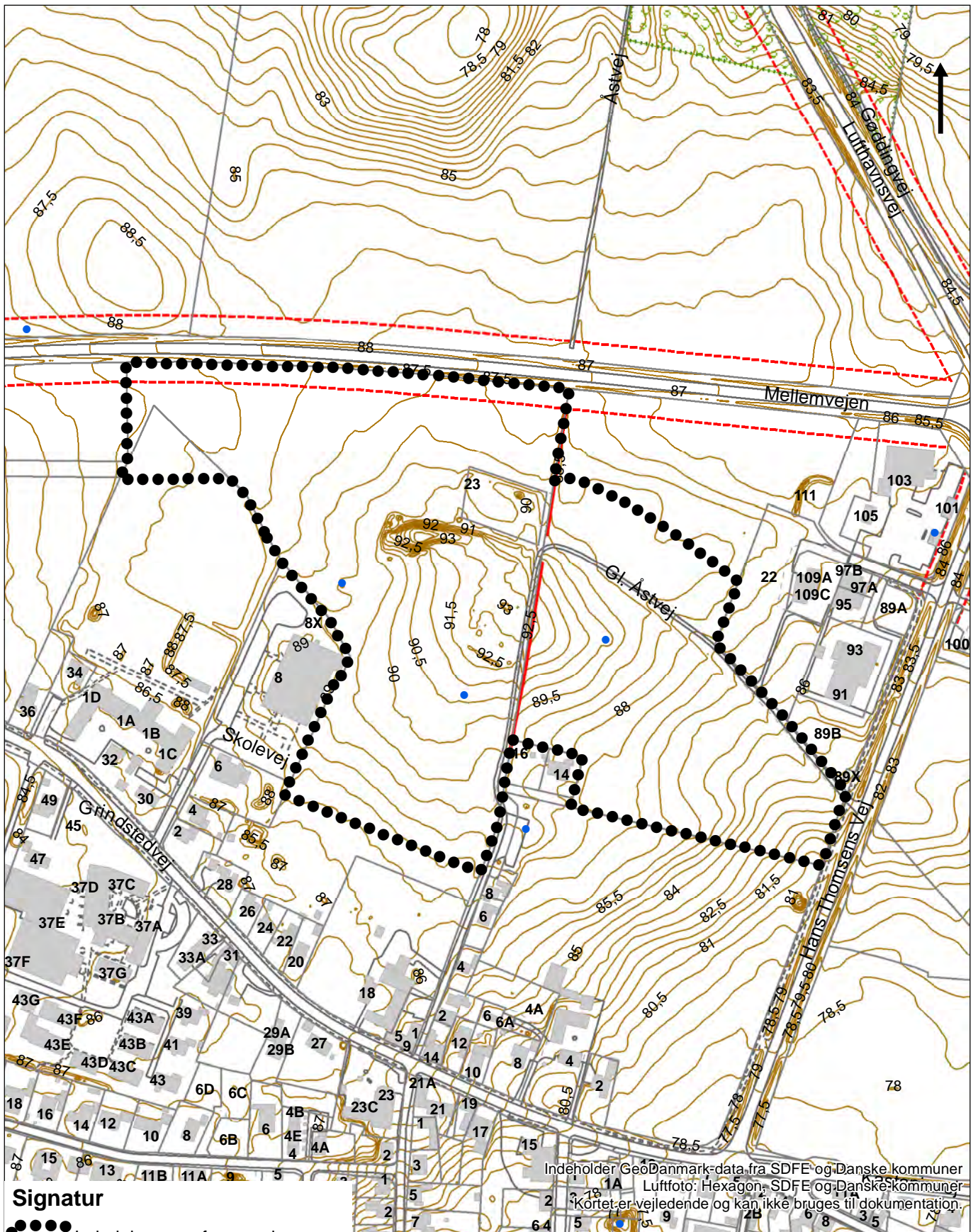
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel, Vandel By, Randbøl
-  Optaget vej

 <b>VEJLE</b> KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi	<b>Kortbilag 1</b>
<b>Lokalplan nr. 1369</b> Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel <b>Matrikler</b>		Mål: 1:4.000 Dato: 11.10.2023 Rev: xxx Init.: mardp

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



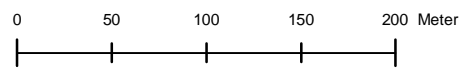




### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Bygninger med husnummer
-  Sten og jorddiger i byzone
-  Vejbyggelinjer
-  Kurver, 50cm
-  Ikke fredede fortidsminder punkt
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

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
















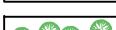



 <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 2</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1369</b>          Boligområde ved Hans Thomsens Vej,          Vandel</p> <p><b>Eksisterende forhold</b></p>	<p>Mål: 1:4.000          Dato: 11.10.2023          Rev: xxx          Init.: mardp</p>





### Signaturer

	lokalplanafgrænsning		fælles grønne områder (herunder krævede opholdsarealer)		støjvold		grunde med minimumsokkelkote (kote 89,0)
	eksisterende bebyggelse		eksisterende grønt hegn/dige langs Gl. Åstvej		eksisterende bevoksning/træer		vejgang fra Hans Thomsens Vej
	nye grunde		lindetræer langs udvalgte vejstrækninger		rekreativt areal/mulighed for skov		
	veje og stier		frugttræer		naturområde og bufferzone mod erhverv		
	mulighed for trampesti		øvrige fælles træer og buske		fortidsminde (ikke fredet)		

0 50 100 meter



Fremtidige forhold - lokalplan 1369

Bebyggelsesplan for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Kortbilag 3

Dato: 23.10.2023  
Rev.: 21.05.2024

Init.: anbmo

Mål: 1:2000





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

**Anne-Marie Bæk  
Mortensen**  
Arkitekt og byplanlægger

Lokal tlf.: 76812283  
Mobil tlf.: 24277589  
ANBMO@vejle.dk

30. maj 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-37-  
22

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1369

Lokalplan nr. 1369 Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 29.05.2024 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.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Der ændres en smule på forskydninger af bygningsrækker.
- Maksimumstørrelsen på åben-lav grunde reduceres til 1000 m<sup>2</sup>.
- Der tilføjes forslag til hækplanter på bilag A.

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 31.05.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Anne-Marie Bæk Mortensen**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

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

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

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. **31.05.2024**

### Lokalplan nr. 1369 og tillæg nr. 37

*Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel*

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for både åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og lign.) samt forskellige landskabelige elementer mellem bebyggelsen.

Lokalplanen skal også give mulighed for at etablere et rekreativt område med skov eller tæt beplantning af træer.

Formålet med tillægget er at ændre en del af den eksisterende erhvervsramme mod nord til en rekreativ ramme. Denne del udlægges til naturområde og skal skabe en bufferzone mod erhvervsområdet.

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

- Der ændres en smule på forskydninger af bygningsrækker.
- Maksimumstørrelsen på åben-lav grunde reduceres til 1000 m<sup>2</sup>.
- Der tilføjes forslag til hækplanter på bilag A.

### Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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

### Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 29.05.2024 vedtaget lokalplan nr. 1369 Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 31.05.2024 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.