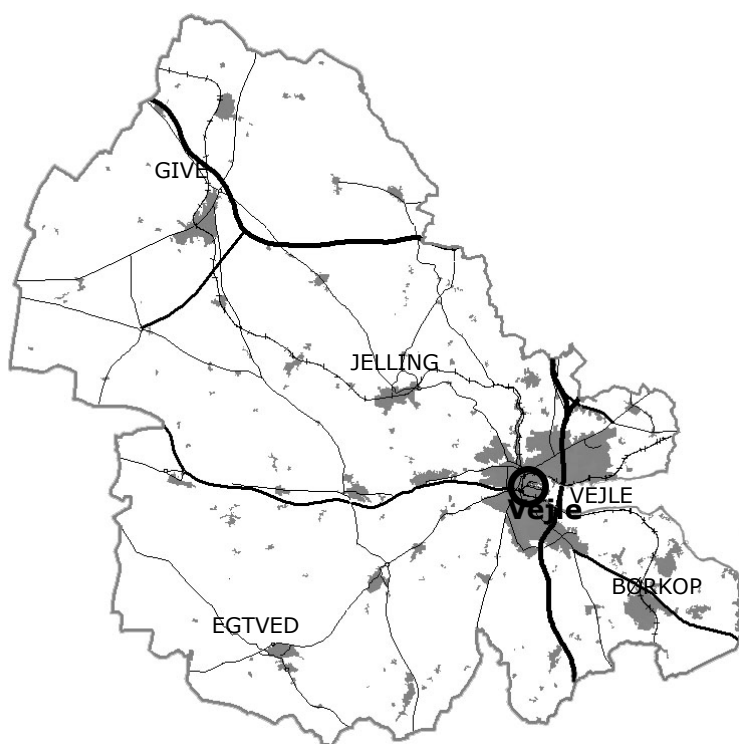


LOKALPLAN NR. 1368

Boligområde ved Diget, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

14.08.2024
19.08.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

7 LOKALPLANENS INDHOLD

7 Anvendelse

8 Udstykning og bebyggelse

9 Vej-, sti- og parkeringsforhold

10 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

11 Naturbeskyttelsesloven

11 Museumsloven

11 Kommuneplan 2021-2033

12 Strukturplan

13 Lokalplan

13 Servitutter

14 Arkitekturpolitik

15 Bæredygtighed og klima

15 Oversvømmelse og erosion

16 Tilgængelighed

16 Kystnærhedszonen

17 Forsyning

17 Miljøforhold

18 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

19 BESTEMMELSER

19 § 1 Formål

19 § 2 Område og zonestatus

20 § 3 Anvendelse

20 § 4 Udstykning

20 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

21 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

23 § 7 Bebyggelsens udseende

25 § 8 Ubebyggede arealer

27 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

28 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

28 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
- 4A. Illustrationsplan vest
- 4B. Illustrationsplan øst

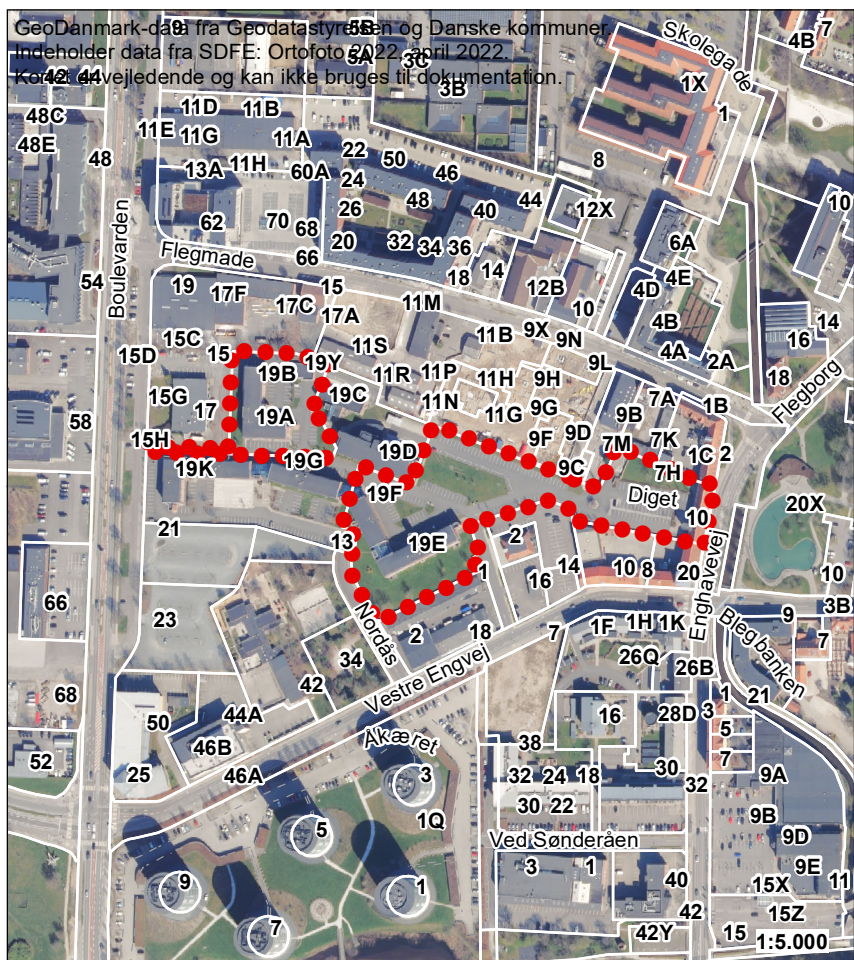
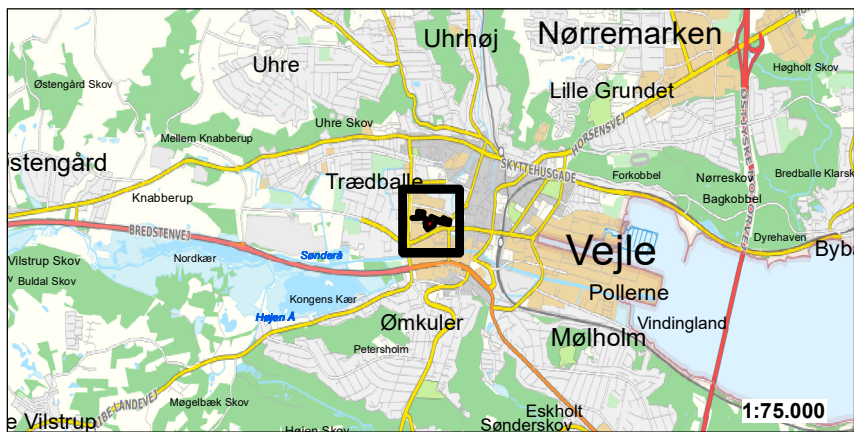
BILAG

- A. Græsarmering og træer
- B. Visionsplan
for området mellem Flegmade, Boulevarden,
Vestre Engvej og Enghavevej.

Illustrationer er udarbejdet af Arkitema og Plan & Energi

LOKALPLAN NR. 1368

Boligområde ved Diget, Vejle



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

Planproces

20.03.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
09.04.2024 - 09.05.2024 Offentlig høring
14.08.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
19.08.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at en privat bygherre ønsker at opføre etageboliger som en tilbygning til bebyggelsen på Boulevarden 19A og 19B og som fire punkthuse på Diget i Vejle bymidte. Det er bygherres vision at skabe et projekt af høj arkitektonisk kvalitet, som forbedrer det eksisterende bymiljø, tilbyder attraktive boliger og giver mulighed for socialt samvær og udendørs aktiviteter.

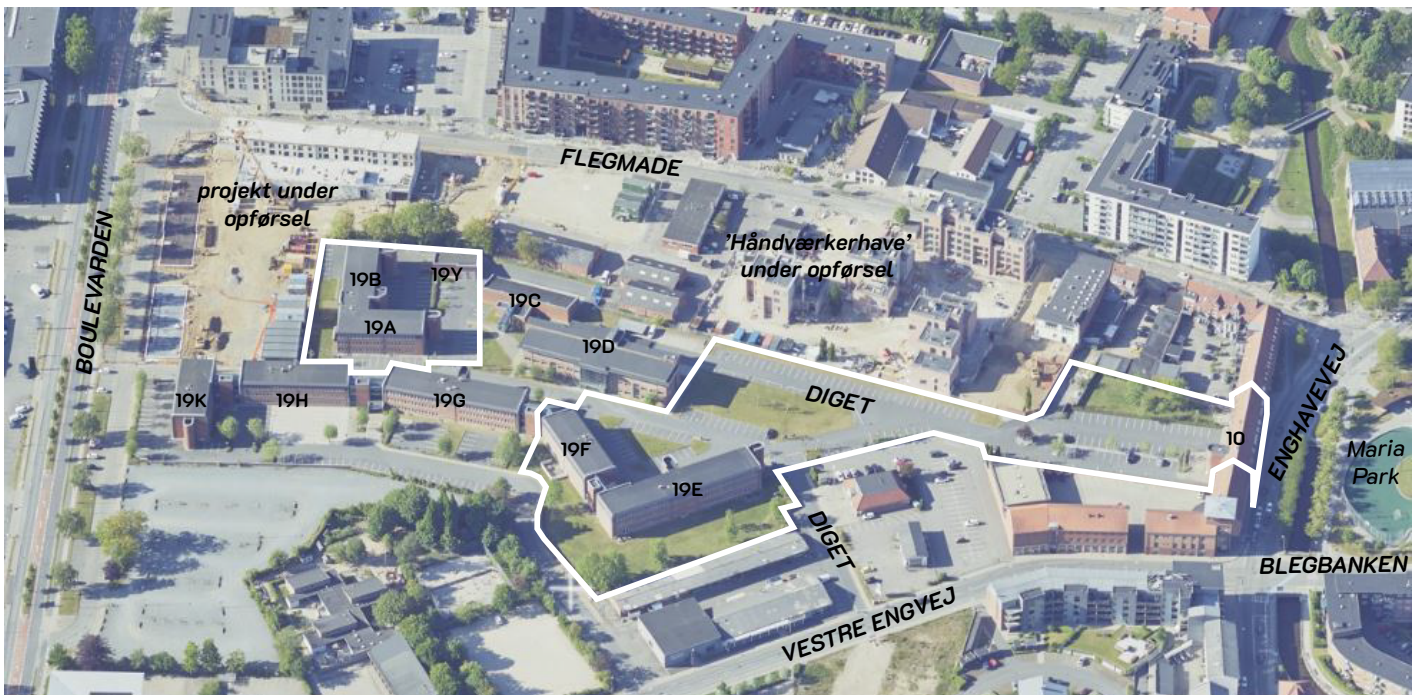
Tilbygningen til bebyggelsen på Boulevarden 19A og 19B placeres som en tredje fløj til den vinkel 19A og 19B danner i dag. Omkring bygningen skabes fælles friarealer og parkering. Tilbygningen opføres i fire etager og erstatter bebyggelsen på Boulevarden 19Y.

Punkthusene opføres i fire etager og placeres bag den karréstruktur, der er mod Enghavevej, Flegmade og til dels Vestre Engvej. Mellem punkthusene etableres fælles friarealer med stiforbindelse til omkringliggende arealer samt parkeringspladser.

Formålet med lokalplanen er at skabe et plangrundlag, der afspejler kommunens visioner for området omkring Flegmade, Boulevarden, Vestre Engvej og Enghavevej.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 17.765 m² og udgør i dag to matrikler. Tidligere har der ligget een stor matrikel, der strakte sig fra Boulevarden i vest mod Eng-



Figur 1: Skråfoto med markering af lokalplanområdet. Luftfoto: Blom

havevej i øst. Den vestlige bebyggelse med adresserne 19A-Y har en tydelig arkitektonisk sammenhæng. I dag er matriklen opdelt og Boulevarden 19A, B og Y samt Enghavevej 10 er omfattet af denne lokalplan. Lokalplanen dækker to ikke sammenhængende områder.

Inden for lokalplanområdets vestligste matrikel ligger i dag en vinkelbygning i tre etager med tre markante trappetårne, der bryder bygningens rette vinkler. Bygningen er fra 1988 og er opført med facader i blank rød mur på de første to etager imens den tredje etage er udført med plader i malet alu med en varm brun farve. Facadepladen er trukket med op i en ca. 45 graders hældning, som bliver til et fladt tag med tagpap.

Inden for lokalplanområdets østligste matrikel ligger i dag en karrébebyggelse langs Enghavevej i 3 etager med saddeltag. Bygningen er fra 1988 og har en tidstypisk udformning af facader i blank rød mur og røde tegl på taget.



Figur 2: Eksisterende karrébebyggelse Enghavevej 10 set fra gårdrummet.



Figur 3: Lokalplanområdet anvendes primært som parkeringsplads i dag. På fotoet ses Boulevarden 19A og 19B.



Figur 4: Eksisterende karrébebyggelse Enghavevej 10 er opført i 1989. Bygningen er opdelt i tre facadepartier ved at vinduerne er samlet og der er ophold i vinduesrækken omkring nedløbsrør. Dertil er bygningen opført med port, som er kendetegnet for den gamle bymidte.

Bygningen er nænsomt indpasset til en ældre hjørnebygning mod nord og hjørnebygningen mod syd, der er opført i 1998 har ligeledes indpasset sig til samme bygningshøjde.

Den resterende del af lokalplanområdet fungerer som parkeringsplads med kørselsarealer, der fordeler trafikken til øvrige parkeringspladser mellem matriklerne i området. De ubelagte arealer fremstår med klippet græs og enkeltstående træer. Der er ligeledes flere træer i forbindelse med parkeringspladserne.

Mod syd afgrænses grunden af en lav mur med røde mursten i ca. 1 meters højde. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af en mur med røde mursten i ca. 2 meters højde samt trådnæt i 1,8 meters højde.

I dag er det alene muligt at gå igennem området mellem Boulevarden, Diget og Enghavevej.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til etageboliger, liberalt erhverv, erhvervsformål som kontor, undervisning og klinik samt parkering og fælles friarealer. Den eksisterende bygning Boulevarden 19E og 19F kan alene anvendes til liberalt erhverv, erhvervsformål som kontor, undervisning og klinik.

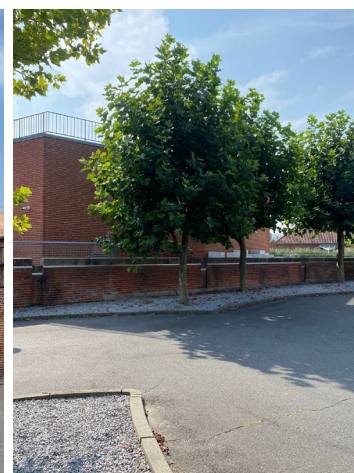
Den kommende bebyggelse skal skabe mulighed for nye stiforbindelser igennem området.



Figur 5: Ved den vestligste indkørsel til Boulevarden 19A og B står to platantræer. Plantantræerne kan med fordel bevares. Tv. ses en lav rød mur i skel.



Figur 6: På et beskedent areal står et platantræ med 'Håndværkerhaven', som er under opførelse i baggrunden. I skellet ses en rød mur.



Figur 7: Eksisterende platantræer langs skellet mod Vestre Engvej 10. I skellet ses en rød mur i skel.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer.

Hvis udstykningen sker som sokkelgrunde, skal der tinglyses deklARATIONER, der sikrer vejadgang og diverse forsyningsledninger til den enkelte sokkelgrund, samt til sikring af overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficienter.

Der gives mulighed for bebyggelse i minimum 2 og maksimum 4 etager. Bygningerne kan opføres med en maksimal højde på 13 meter.

Mod vest kan der opføres en tilbygning til Boulevarden 19A og 19B, under forudsætning af at Boulevarden 19Y nedrives. Denne tilbygning skal opføres i blank mur med samme røde farve og forbandt som 19A og 19B. Facaderne på Boulevarden 19A og 19B renoveres således at store lukkede facadepartier får samme facadeudtryk, som den resterende bygning.

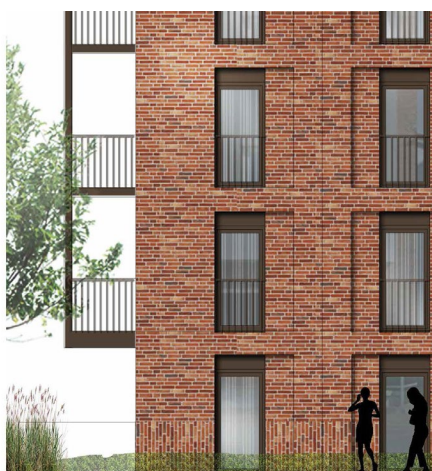
Boulevarden 19F og 19E ændres som udgangspunkt ikke. Bygningen skal bevares med rød blank mur og flade tage.

Mod øst kan der opføres bebyggelse i form af etageboliger i 4 punkthuse. Punkthusene opføres i blank mur med røde mursten og fladt tag. Punkthusene placeres to og to på to opdelt arealer til fælles friareal.

Vindueskarmer/rammer, altaner og detaljer omkring vinduer og døre udføres i malet alu eller træ med en varm brun farve. Murværket udføres med reces eller mønster omkring vinduer og døre, samt med lodrette tegl som base og afslutning af facaden mod taget. Forbandtet skal være krydsforbandt, mункeforbandt eller lignende blot ikke løberforbandt. Taget udføres med en stenkant i farvet alu, som ved vinduer og altaner.

Bebyggelsesprocenten er maksimum 120 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen skal sikre at den arkitektoniske kvalitet vægtes højt. Lokalplanen vil med bestemmelser for byggeriets ydre fremtræden sikre hensigten om et byggeri med høj arkitektonisk kvalitet. Det sker med bestemmelser om højde, farve, materialevalg samt detaljer i facaden.



Figur 8: Detalje af murstensfacade, hvor man kan se detaljering med reces og lodrette mursten ved soklen.

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdet altid har en lukket randbebyggelse mod Enghavevej. Hvis den eksisterende bygning går tabt, skal den erstattes af en bebyggelse med tilsvarende omfang, det vil sige bebyggelse i tre etager med 45° taghældning.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Vestre Engvej via Diget samt Boulevarden. De interne veje i lokalplanområdet er indrettet som parkeringsplads og vejene skal også fremadrettet fordele trafik til parkeringsarealer uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at der på sigt kan skabes adgang til området for biler fra Flegmade. Lokalplanen skal sikre, at de eksisterende stier igennem porten til Enghavevej og til Boulevarden og Vestre Engvej bevares. Dertil skal der være adgang for gående til de interne veje og stier i boligområdet mod nord langs Flegmade. Stiforbindelserne skal være med til at muliggøre forbindelse mellem Byparken/Skolegade og stien ved Vejle Å. Principiel placering af stier er vist på kortbilag 3.

Parkeringsarealer langs boliger i stueetager skal kantes af en lav mur eller lav tæt buskbeplantning, således billygter ikke generer boligerne og biler ikke



Figur 9: Illustration af arkitektonisk udtryk på punkthus samt bearbejdning af fælles friarealer med beplantning.



Figur 10: Illustration af arkitektonisk udtryk på punkthus samt bearbejdning af fælles friarealer med høje græsser og markante enkeltstående træer.

dominer udsigten fra boligerne.

Der er ønske om at skabe et område med et grønt præg. Derfor skal parkeringsbåse i lokalplanområdet etableres med græsarmering. Der skal vælges en græsarmering, hvor minimum 50% af fladen fremstår med græs. Se bilag A.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet indrettes med de primære fælles friarealer omkring Boulevarden 19A og 19B, tilbygningen og punkthusene. De fælles friarealer indrettes med stier, cykelparkering og mulighed for ophold i sol, skygge og læ.

De fælles friarealer indrettes med beplantning i forskellig størrelse som stauder, høje græsser og markante træer, som kan opnå en højde på minimum 5 meter. Træerne skal være markante i gårdrummet og kan fx. være pil, røn, paradisæble, kirsebær eller lignende danske sorter. Dertil er det oplagt at bevare flest mulige af de eksisterende træer fx. platanerne.

De ubebyggede arealer skal have en udformning nærmest stueetagens boliger, der skaber afstand og hindrer indbliksgener fra gående og kørende færdsel i området. Det kan fx. være med stauder og høje græsser. På kortbilag 3 er der vist en markering af de steder, hvor parkering skal have en særlig afskærmning. Hvis Boulevarden 19F og 19E indrettes med boliger i stueetagen, skal udearealerne også her have en særlig bearbejdning med høj og skærmende beplantning.

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvis fladt. Området ligger i kote 1,5 - 2 (DVR 90). Terrænet skal bearbejdes mindst muligt.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

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

Habitatdirektivet

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

Naturbeskyttelsesloven

Å-beskyttelseslinjen

Å-beskyttelseslinjens formål er at sikre åens landskabelige værdier. Å-beskyttelseslinjen regnes 150 meter fra vandløbets øverste kant, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge, beplante eller ændre i terrænet. Kommunen kan dispensere fra linjen.

Området er undtaget fra byggelinjen, da det jævnfør naturbeskyttelsesloven, efter den hidtidige lovgivning har været undtaget.

Museumsloven

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

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Centerområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til kontorhverv, kulturliv og detailhandel og andre anvendelser, herunder etageboliger, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed.

Lokalplanen udlægger området til etageboliger og erhvervsformål i form af kontor og klinikker, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne.

Rammer

Lokalplanområdet er dækket af rammeområderne 1.1.C.7 Centerområde ved Vestre Engvej i Vejle og 1.1.C.13 Centerområde ved Boulevarden og Flegmade i Vejle. Bebyggelsesprocenten er 120 for begge områder og kravet til fælles friareal er 10% af grunden.

1.1.C.7

Maksimum etager er 5 og maksimum bygningshøjde er 20 meter.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål.

1.1.C.13

Maksimum etager er 6 og maksimum bygningshøjde er 22 meter.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål, samt mindre dagligvarebutikker til områdets lokalforsyning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Strukturplan

Europan 9

I 2007-2008 var området omkring Flegmade udpeget som konkurrenceområde for European 9. European er en åben europæisk arkitektkonkurrence for arkitekter under 40 år. Konkurrencen gennemføres i et samarbejde mellem europæiske lande.

Kommunen beskrev dengang området som et ældre og meget blandet erhvervsområde, og konkurrencedeltagerne skulle komme med forslag til, hvordan det kunne disponeres, så der opstår spændende sammenhæng mellem det eksisterende midtbyområde og Dalbyen, med hensyn til bebyggelse, anvendelse og udformning af offentlige rum. Området skulle også danne et bredt urbant offentligt strøg. Kommunens ønske til de nye funktioner var, at der i området omkring Flegmade skulle koncentreres nye uddannelsesinstitutioner, kreative erhverv, iværksættere og boliger.

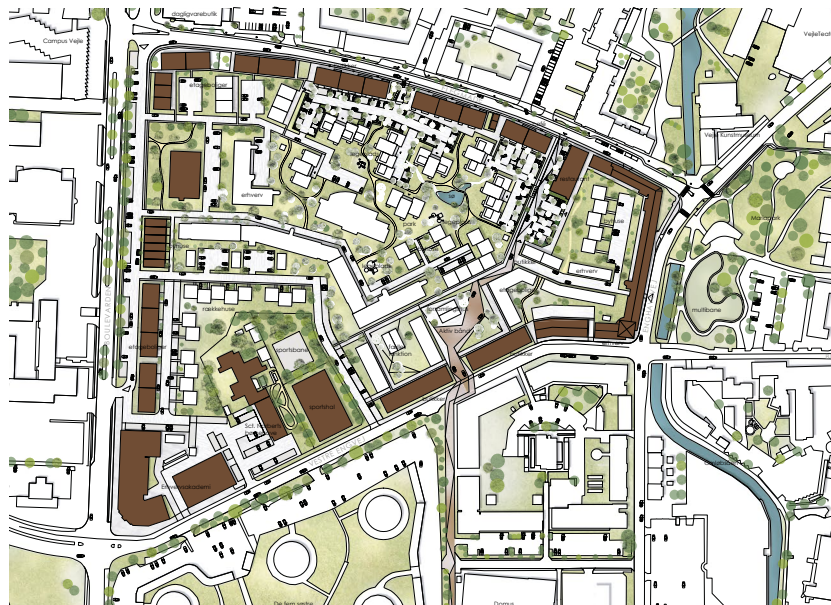
Arkitekturen skulle være eksperimenterende med stor variation i bygningers formgivning og funktion, bygninger med smalle facader, men gerne højere bebyggelse. Det var desuden et ønske, at bebyggelsen forholdt sig til by-økologiske spørgsmål, som støj, energivenligt byggeri og grønne, men urbane rum.

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund og inspiration i de overordnede visioner fra konkurrencen.

Visionsplan

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1297 Centerområde ved Flegmade 9-13, Vejle blev der udarbejdet en visionsplan for det område, der er afgrænset af Flegmade, Boulevarden, Vestre Engvej og Enghavevej.

Visionsplanens hovedtræk er, at bebyggelse trækkes frem mod vejskel i overensstemmelse med kommuneplanrammen og danner en karréliggende struktur. Bag facadebebyggelsen placeres bebyggelsen mere frit og med fokus på at skabe brugbare gårdrum, gaderum og grønne friarealer.



Figur 11: Visionsplan udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 1297. Visionsplanen er vedlagt som bilag 1.

I dag er der ingen muligheder for at passere igennem området, hverken for fodgængere, cyklister eller biler. Visionsplanen viser muligheder for at forbinde områdets parkeringsarealer, således de på sigt kan få en højere udnyttelsesgrad. Visionsplanen skitserer ligeledes en stiforbindelse, der på sigt skal skabe forbindelse mellem Byparken og Vejle Å. Visionsplanen er vist som bilag B.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 142 for smukkere indfaldsveje: Fredericiavej, Horsensvej, Viborgvej, Boulevarden, Toldbodvej og Ibæk Strandvej. Matr.nr. 107f er blevet opdelt i tre matrikler, siden lokalplan nr. 142 blev vedtaget. To af de tre matrikler er nu omfattet af lokalplan nr. 1368. Lokalplan nr. 142 har kun bestemmelser for arealer langs Boulevarden og dermed ikke bestemmelser for arealerne i delområde 2 og 3 i lokalplan nr. 1368.

Lokalplan nr. 142 aflyses for de arealer, der er omfattet af denne lokalplans delområde 2 og 3 - matr.nr. 107f Engene, Vejle Jorder.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 100 for et område ved Vestre Engvej mellem Flegmade og Sønderå. Arealet i lokalplan nr. 1368 er beliggende inden for delområde C, som udlægger arealet til erhvervsformål, boligformål og offentlige formål og delområde E2, som udlægger arealet til erhvervsformål og offentlige formål.

Lokalplan nr. 100 aflyses inden for arealet i lokalplan nr. 1368.

Servitutter

Servitut lyst 14.05.1954 - ophæves af lokalplanen.

På matr.nr. 107f er der forbud mod yderligere bebyggelse, bortset fra, hvis der ønskes opført garage til brug for husets ejer.

Arealet er i dag anvendt til parkering.

Servitut lyst 17.02.1961

I forbindelse med opførelse af en bygning på matr.nr. 105b og 107b er der tinglyst en tilladelse til etablering af en zink løskant i en højde af 7 meter over terræn.

Muren eksisterer ikke længere og ophæves af lokalplanen.

Servitutter lyst 17.01.1969 og 02.06.1986 - er forenelig med lokalplanen.

Forpligtigelse til at være tilsluttet fjernvarmenettet.

Servitut lyst 02.06.1986 - er forenelig med lokalplanen.

På matr.nr. 107f, 107k og 107l er der pligt til at tåle og respektere ledningsanlægget med tilhørende tekniske installationer, jf. rids.

Servitut lyst 31.05.2022 - er forenelig med lokalplanen.

Matr.nr. 107l skal have fri og uhindret færdsel ad de anviste veje, over matr.nr. 107f og 107k. Hvis vejadgangen med rimelig begrundelse foreløbigt eller permanent nedlægges, er ejerne af matr.nr. 107k og 107f forpligtiget til på anden

hensigtsmæssig måde at sikre en ny vejadgang, dog inden for ejendommen.

Servitut lyst 31.05.2022 - er forenelig med lokalplanen. Håndteres ved opførelse af nybyggeri.

Etablering af brandmur i forbindelse med udstykning af matr.nr. 107f. Brandmurens beliggenhed, må ikke fjernes eller ændres uden kommunens tilladelse.

Servitut lyst 07.06.2022 - er forenelig med lokalplanen.

Servitut om vejudlæg, vejret og udgiftfordeling for matr.nr. 107f, 107k og 107l samt ejendomme udstykket herfra.

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.

Bygherre ønsker et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Der arbejdes med et punkthus, for at alle boliger kan få dagslys fra flere verdenshjørner. Boligerne udføres med facader, der er imødekomende set fra alle fire sider.



Figur 12: Illustration viser strømningsveje for regn- og overfaldevand med afledning til henholdsvis Nordås og Diget.

De valgte materialer til facaderne - røde mursten - harmonerer med de omkringliggende bygninger, der primært er opført med facader af rød mursten.

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.

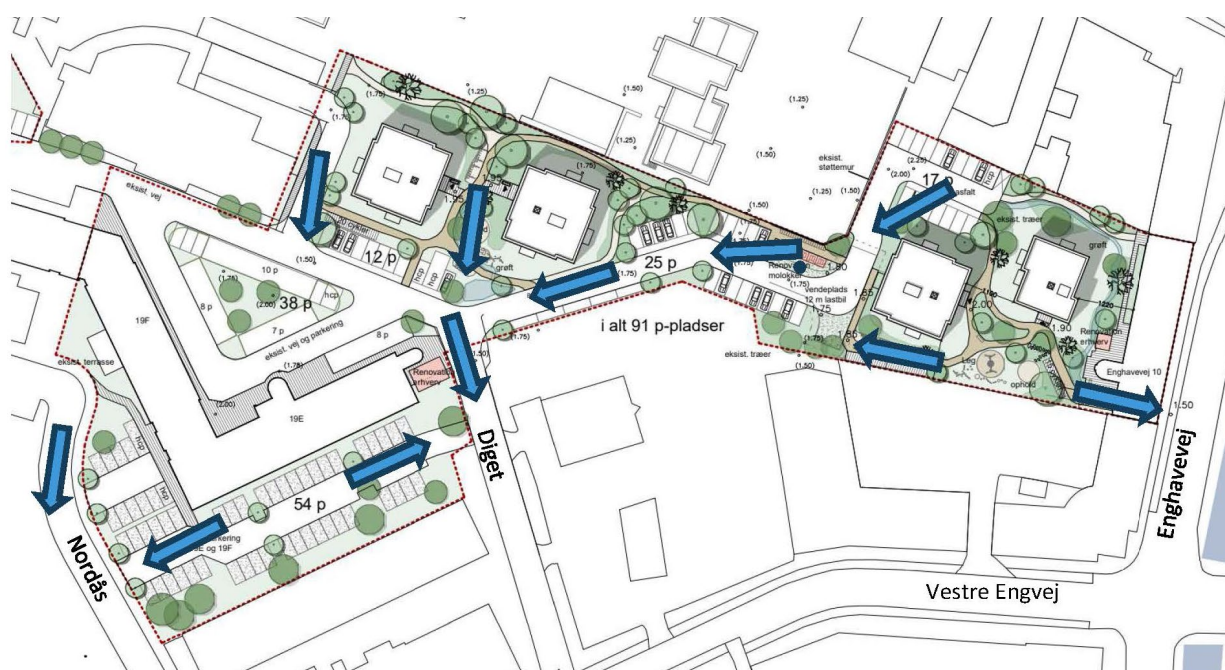
Med den nye bebyggelse fortættes byen og eksisterende infrastruktur udnyttes. Punkthusene placeres med mest mulig afstand mellem facaderne for at minimere eventuelle indbliksgener.

Bebyggelsens højde er med til at skabe et godt mikroklima, idet man undgår den turbulens, der kan være omkring høje bygninger.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaafttryk.

Oversvømmelse og erosion

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



Figur 13: Illustration viser fremtidige strømningsveje for regn- og overfladevand med afledning til henholdsvis Diget og Nordås.

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 forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen gennemgår håndtering af hverdagsregn, ekstremregn, forhøjet vandstand/oversvømmelse og stigende grundvand.

Området og afledningssystemet indrettes således at systemet til håndtering af hverdagsregn er fyldt inden strømningsveje og lavninger for ekstremregn udnyttes. Dette sikres ved, at arealer har fald mod de arealer, der håndterer hverdagsregn og at det først er ved fyldt system for hverdagsregn, at vandet kan løbe videre til strømningsvejene.

Nyt byggeri i lokalplanområdet skal kunne sikres mod forhøjet vandstand fx. store regnhændelser og oversvømmelser i en højde op til kote 2,5 (DVR90).

I området ligger grundvandet forholdsvis højt. Bygninger kan beskyttes mod stigende grundvand ved etablering af omfangsdræn med pumpe.

Afledning af vand fra det aktuelle område vil ikke påføre omkringliggende områder yderligere 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.

Området skal ifølge spildevandsplanen separatkloakeres. I vandhåndteringsnotatet er der redegjort for, at befæstelsesgraden bliver lavere end de eksisterende forhold, da flere ubebyggede arealer udformes uden tæt fast belægning med det sigte at efterleve spildevandsplanens maksimale befæstelsesgrad.

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.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende 0,9 km fra kysten og i byzone, og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Byggeriet i lokalplanområdet kan opføres i mere end 8,5 meters højde, men vil ikke kunne ses fra kysten, da byggeri mellem lokalplanområdet og kysten er højere. Desuden opføres ny bebyggelse i en højde og med materialer, der passer ind i den øvrige by.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

Spildevand

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.

Miljøforhold

Jordforurening

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Hele lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Lugt, støv og luftforurening

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

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

Støj

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

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

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 ressourceeffektivitet 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. Dette begrundes med at bebyggelsen har et omfang og en placering, der ikke generer omgivelserne. Der er ikke særlige natur eller miljøhensyn der skal tages i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1. Det betyder at der skal søges tilladelse ved Region Syddanmark forud for byggetilladelse.

Nyt byggeri i lokalplanområdet skal kunne sikres mod forhøjet vandstand, fx i forbindelse med store regn-mængder, i en højde på op til kote 2,5 (DVR90).

Området er undtaget fra åbeskyttelseslinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem området og åen.

Ny bebyggelse kommer ikke nærmere åen end de eksisterende bygninger.

Lokalplanområdet ligger i samme højde som Vejle bymidte. Mellem kysten og lokalplanområdet ligger Vejle bymidte med massiv bebyggelse. Ny bebyggelse i lokalplanområdet afviger ikke fra øvrig bebyggelse i bymidten i højde eller materialer.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1368
Boligområde ved Diget, Vejle
Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at bevare randbebyggelse med saddetag mod Enghavevej,

at muliggøre opførelse af etageboliger i form af punkthuse,

at bebyggelsen indpasses i omgivelserne og fremstår som en arkitektonisk helhed med en detaljering og karakter, der bygger på nutidig arkitektur,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til materialer og bygningers udformning,

at sikre mulighed for fremtidig stiforløb mellem Boulevarden, Diget, Enghavevej, Flegmade, Nordås og Vestre Engvej,

at skabe byrum, der binder bymidten og campusområdet sammen og

at udlægge fælles friarealer i høj kvalitet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 107f og 107k Engene, Vejle Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 03.01.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: delområde 1 og 2 ny bebyggelse og 3 eksisterende bebyggelse.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, liberalt erhverv, undervisning og erhvervsformål som fx. kontor og klinik. Boulevarden 19E og 19F kan ikke anvendes til boligformål.

3.2

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

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin 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.

4.2

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Diget og Boulevarden som vist på kortbilag 3.

Der kan skabes adgang til lokalplanområdet for biler kommende fra Flegmade.

5.2

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

Interne adgangsveje anlægges med en vejbredde på minimum 5,5 meter.

Sti

5.4

Der skal etableres stier mod nord og vest i princippet som vist på kortbilag 3.

Lokalplanområdets stier skal være offentlig tilgængelige.

5.5

Stier udlægges i en bredde på minimum 2,0 meter med en stibanebredde på 1,3 meter.

5.6

Stier skal anlægges med fast belægning som fx. fliser, belægningssten, grus, stenmel eller asfalt.

Parkering

5.7

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig eller vurderes for etageboliger, ungdomsboliger o.lign.

5.8

Der skal udlægges bil p-pladser svarende til:

Etagebolig 0 - 50 m² - 0,5 p plads.

Etagebolig 50 – 85 m² - 1 p-plads.

Etagebolig 85 – 120 m² - 1,5 p-plads.

Etagebolig over 120 m² - 2 p-pladser.

Erhverv - 1 p-plads pr. 50 m².

5.9

Parkeringsbåse skal udføres med græsarmering, hvor minimum 50% af overfladen består af græs. Se bilag A.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for det samlede område må ikke overstige 120.

Delområde 1 og 2

6.2

Bebyggelse i delområde 1 og 2 skal placeres i byggefelterne som vist på kortbilag 3. Dette gælder ikke småbygninger, som skure, udhuse, carporte, garager, orangeri mv.

6.3

I delområde 1 og 2 skal bebyggelse opføres i minimum 2 etager og maksimum 4 etager.

6.4

I byggefelter til 4 etager i delområde 1 og 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 13 meter over niveauplan/terræn.

I byggefelt til 3 etager i delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 10,5 meter over niveauplan/terræn.

Delområde 3

6.5

I delområde 3 skal bebyggelse opføres i 3 etager med 45° saddeltag og bygningshøjden må ikke overstige 9,6 meter målt fra terræn/niveauplan til skæring mellem ydervæg og tagflade.

6.6

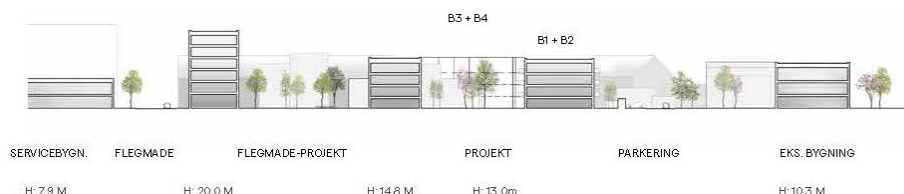
I delområde 3 skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse med en husdybde på minimum 10 og maksimum 13 meter.

6.7

I delområde 3 skal bebyggelse have indgangsdøre fra Enghavevej. Alternativt kan adgang ske via port til indgangsdøre på gårdsidens facader.

6.8

Bebyggelse skal placeres i skel mod vej på linje med nabobebyggelsen.



Figur 14: Snittegningen i delområde 2 og 3 viser eksisterende bebyggelse omkring Flegmade i to og seks etager (tv.) og Vestre Engvej i tre etager (th.) med punkthusene i midten markeret med B1, B2, B3 og B4.



Figur 15: Snittegningen i delområde 2 og 3 viser eksisterende bebyggelse med saddeltag mod Enghavevej, de fire punkthuse i midten markeret med B1, B2, B3 og B4 samt eksisterende bebyggelse i tre etager mod vest (tv.). Lokalplanen blev vedtaget med den ændring, at punkthuset markeret B2 kan opføres i maksimum 3 etager.

Delområde 1, 2 og 3

6.9

Altaner skal monteres på facaderne og kan ikke bæres af søjler.

6.10

Garager, carporte og udhuse skal opføres med en maksimum højde på 2,5 meter.

6.11

Bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse op til kote 2,5 (DVR90).

6.12

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader på etagebebyggelse skal opføres i rød blank mur med krydsforbandt, munkeforbandt eller lignende. Mure kan ikke opføres med løberforbandt.

7.2

Facader udføres med reces og mønstre omkring vinduer og døre, samt med lodrette tegl som base og afslutning af facaden mod taget.

7.3

I delområde 3 skal tage udføres med 45° taghældning og med røde dansk vingetegl.

Der kan isættes kviste i tagfladen. Kvistene må tilsammen udgøre maksimum 1/3 af tagets bredde. Kvistene skal placeres over vinduer i stueetagen.

7.4

I delområde 1 og 2 skal tag udføres som flade tage. Flade tage udføres med en sternkant i farvet alu eller træ med varm brun farve.

7.5

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

7.6

Vindueskarmer/rammer, altaner og detaljer omkring vinduer og døre udføres i malet alu eller træ med en varm brun farve.

Sekundær bebyggelse

7.7

Småbygninger, som skure, udhuse, carporte, garager mv. inden for det enkelte delområde skal opføres og fremstå i samme arkitektur, materialer og farver.

7.8

Affaldsbeholdere skal placeres minimum 0,5 meter fra vej- og naboskel.

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

Teknik

7.9

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

7.10

Solceller kan integreres i 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



Figur 16: Illustreret facadetegning af ny bebyggelse i delområde 3 viser facader i røde tegl med mønstret murværk mellem flere af vinduerne. Mursten og facadeudformning er tilpasset den eksisterende bygning, der ses th. på illustrationen.



Figur 17: Illustreret facadetegning af punkthusbebyggelse i delområde 2 viser facader i røde tegl med variation i forbandt og reces i murværket omkring vinduespartierne.

hældning som taget.

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

Der kan ikke opsættes solceller på terræn.

7.11

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.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 50% af etagearealet for etageboliger og 10% af etageareal for erhverv.

8.2

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggedonet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.



Figur 18: Referencer på udendørs arealer med beplantning i varieret højde langs facader.
Fotos: Vejle Kommune

Beplantning

8.3

Ved boliger i stueetage skal der etableres levende beplantning i form af stauder og høje græsser, som kan minimere indbliksgener fra gående og kørende færdsel. Beplantning skal etableres med afsæt i referencefotos vist ved figur 18.

8.4

Parkeringsarealerne skal i videst mulig omfang være omsluttet og brudt af hække og anden afskærmende beplantning.

8.5

Eksisterende beplantning markeret på kortbilag 3 skal i videst mulig omfang bevares.

I delområde 1 skal der til enhver tid være mindst 20 træer. I delområde 2 skal der til enhver tid være mindst 50 træer. Træerne skal kunne opnå en endelig højde på mindst 5 meter.

Træerne skal være markante i gårdrummet og kan fx være pil, røn, paradisesæble, kirsebær eller lignende danske sorter samt platan. Se bilag A.

Vandhåndtering

8.6

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

8.7

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3.



Figur 19: Ved at holde gårdrummet fri for biler er det muligt at skabe et attraktivt gårdrum med mulighed for ophold og beplantning. Fotos: Vejle Kommune

Andet

8.8

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.

8.9

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

8.10

Solceller kan ikke opsættes på terræn.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.7 og 5.8 nævnte parkeringsarealer

de i § 5.4 nævnte stier

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.3, 8.4 og 8.5 nævnte beplantninger

9.2

Bebyggelsen på Boulevarden 19Y skal nedrives forud for ny bebyggelse opføres i delområde 1.

9.3

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

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

10.1

Den del af lokalplan nr. 100 for et område ved Vestre Engvej mellem Flegmade og Sønderå, tinglyst eller offentliggjort den 08.1991, der omfatter matr. nr. 107f og 107k Engene, Vejle Jorder, ophæves.

10.2

Den del af lokalplan nr. 142 for smukkere indfaldsveje: Fredericiavej, Horsensvej, Viborgvej, Boulevarden, Toldbodvej og Ibæk Strandvej, tinglyst eller offentliggjort den 18.08.1998, der omfatter matr.nr. 107f Engene, Vejle Jorder, ophæves.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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

11.2

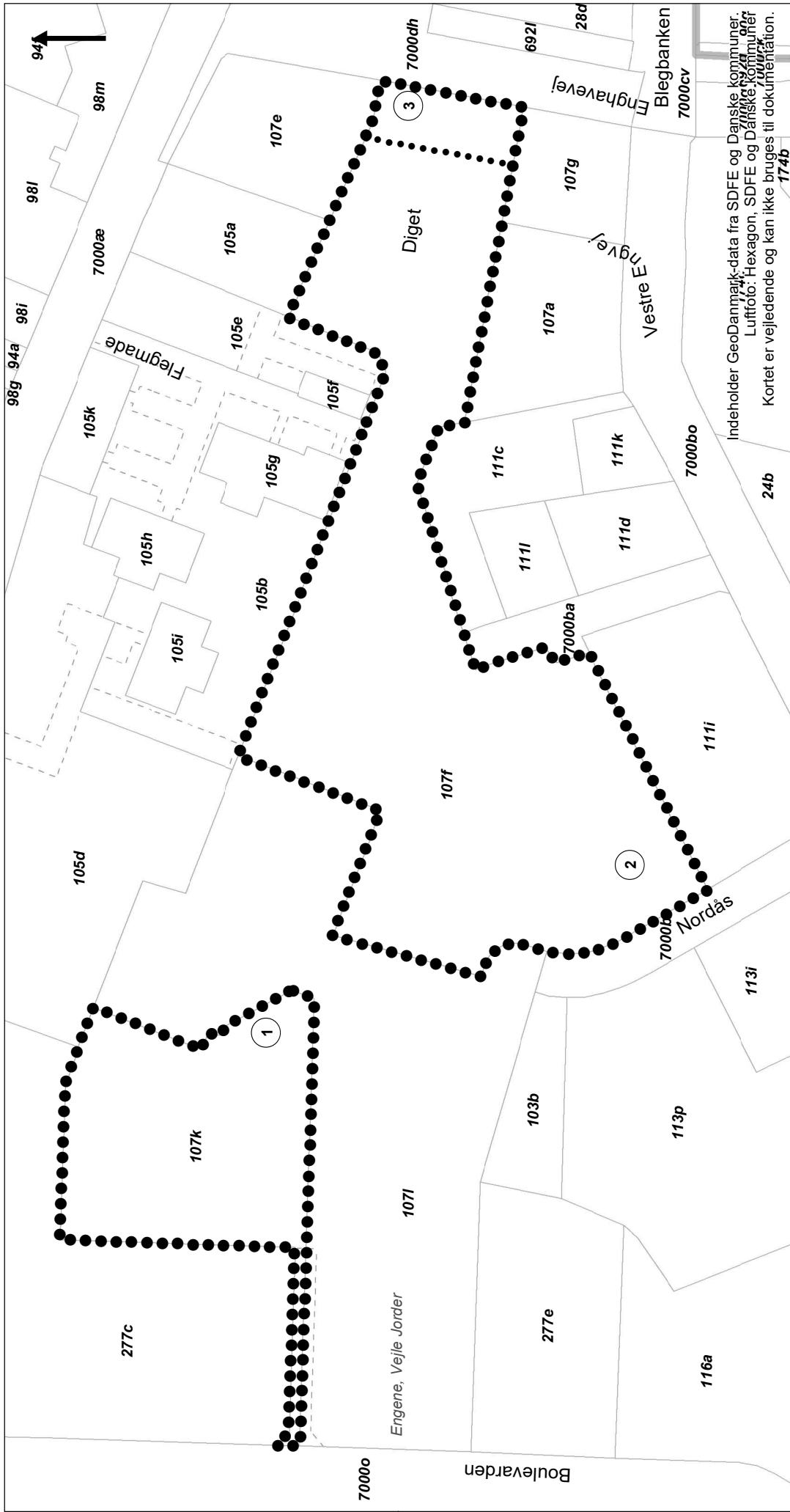
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3

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

11.4

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



Signatur



Lokalplanens afgrænsning

••••• Delområde 1, 2 og 3

□ Matrikelskel

--- Optaget vej



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

LOKALPLAN NR. 1368

Boligområde ved Diget, Vejle

Matrikler

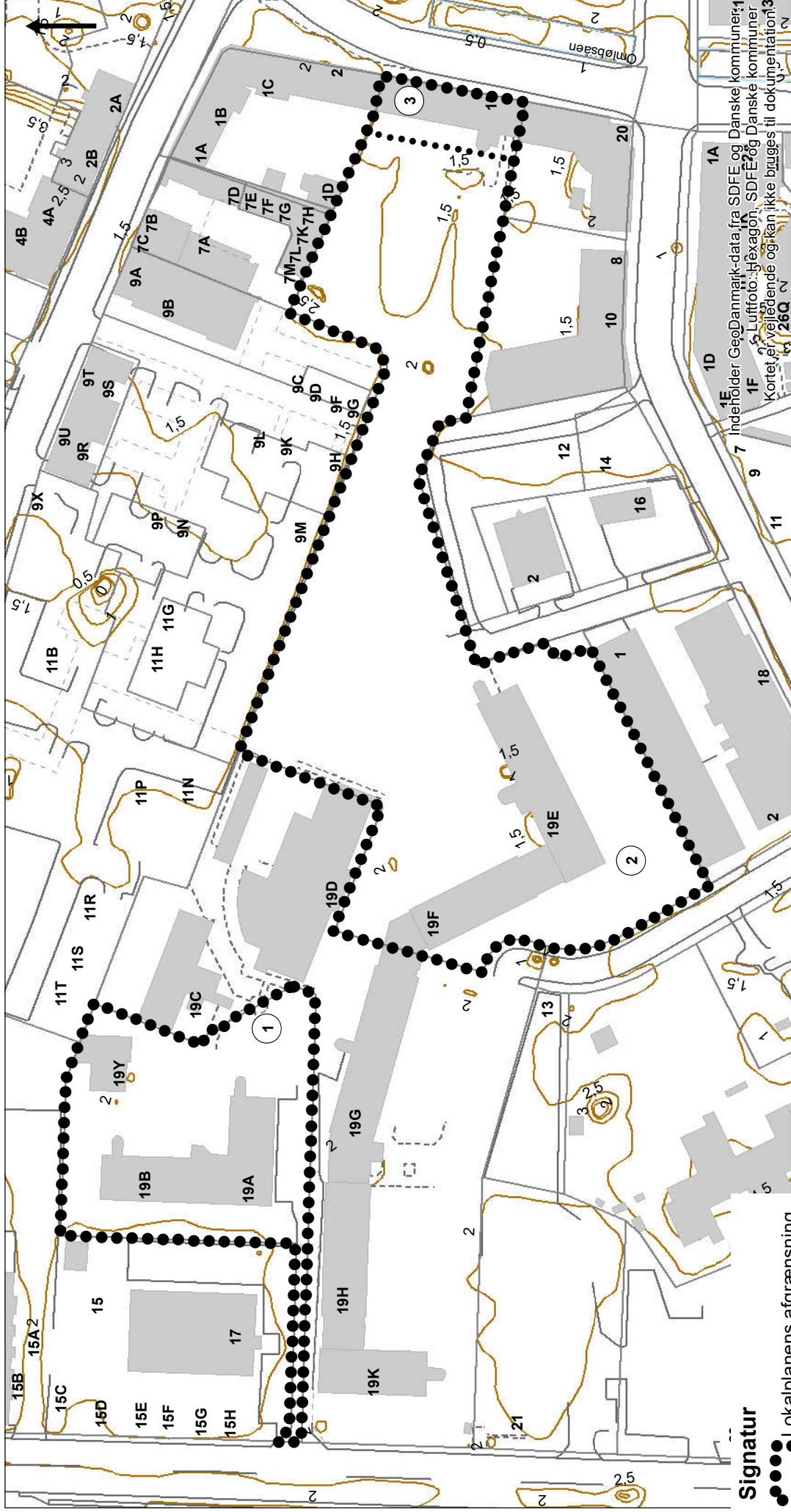
Mål: 1:1.500

Dato: 03.01.2024

Rev: -

Init.: methp

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



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- ▭ Delområde 1, 2 og 3
- ▭ Matrikelskel
- - - Optaget vej
- ▭ Bygninger med husnummer
- Højdekurver 0,5 m



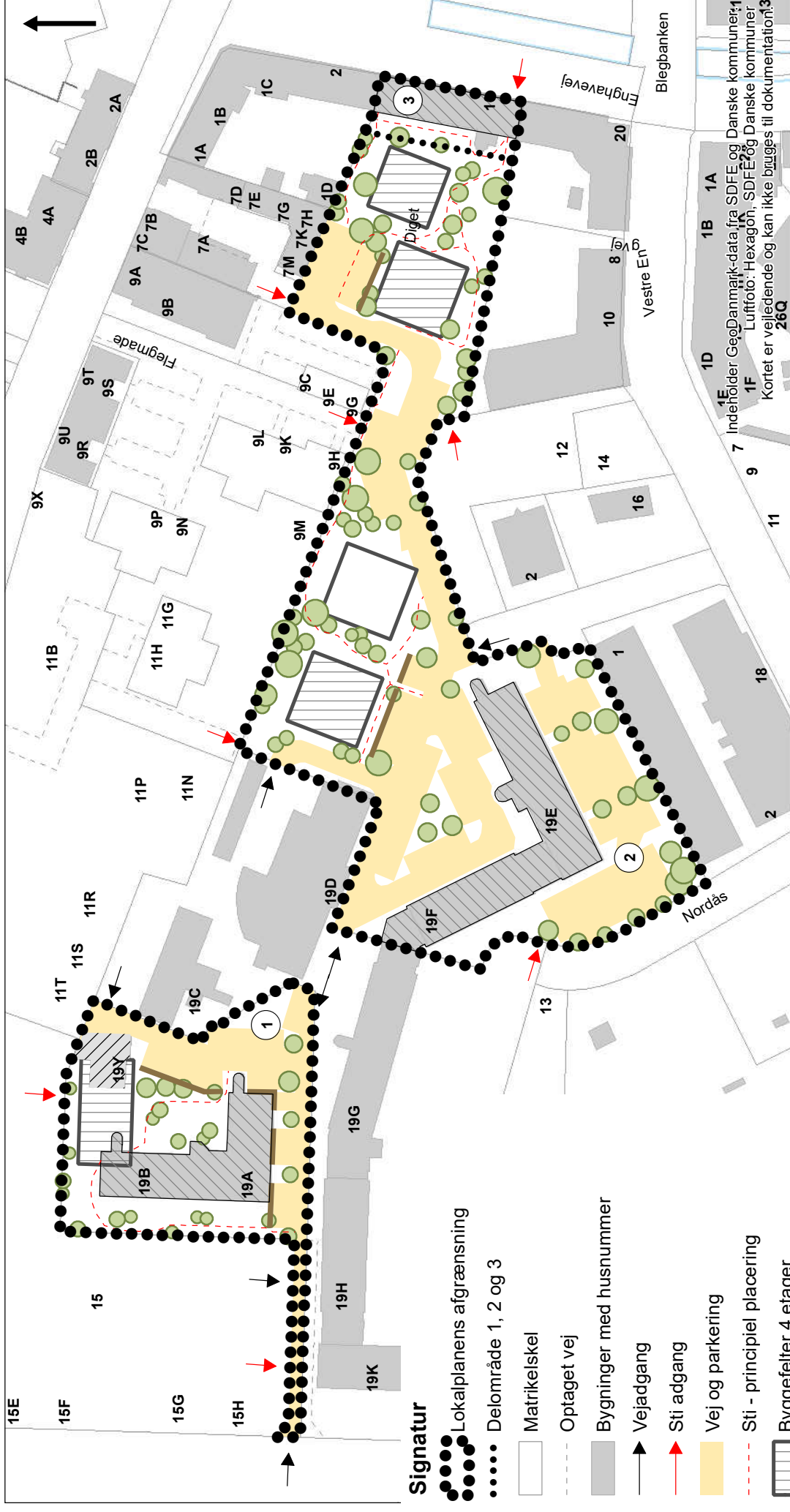
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 2

LOKALPLAN NR. 1368
Bolligområde ved Diget, Vejle
Eksisterende forhold

Mål: 1:1.500
Dato: 03.01.2024
Rev: -
Init.: methp

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner;
Luifoto; Hæxagon, SDFE og Danske kommuner.
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation!
Udvalgte matrikelnumre: 15A-15Z, 16A-16Z, 17A-17Z, 18A-18Z, 19A-19Z, 20A-20Z



Kortbilag 3

VEJLE KOMMUNE
Teknik & Miljø
Plan & Energi

LOKALPLAN NR. 1368
Boligområde ved Diget, Vejle

Fremtidige forhold

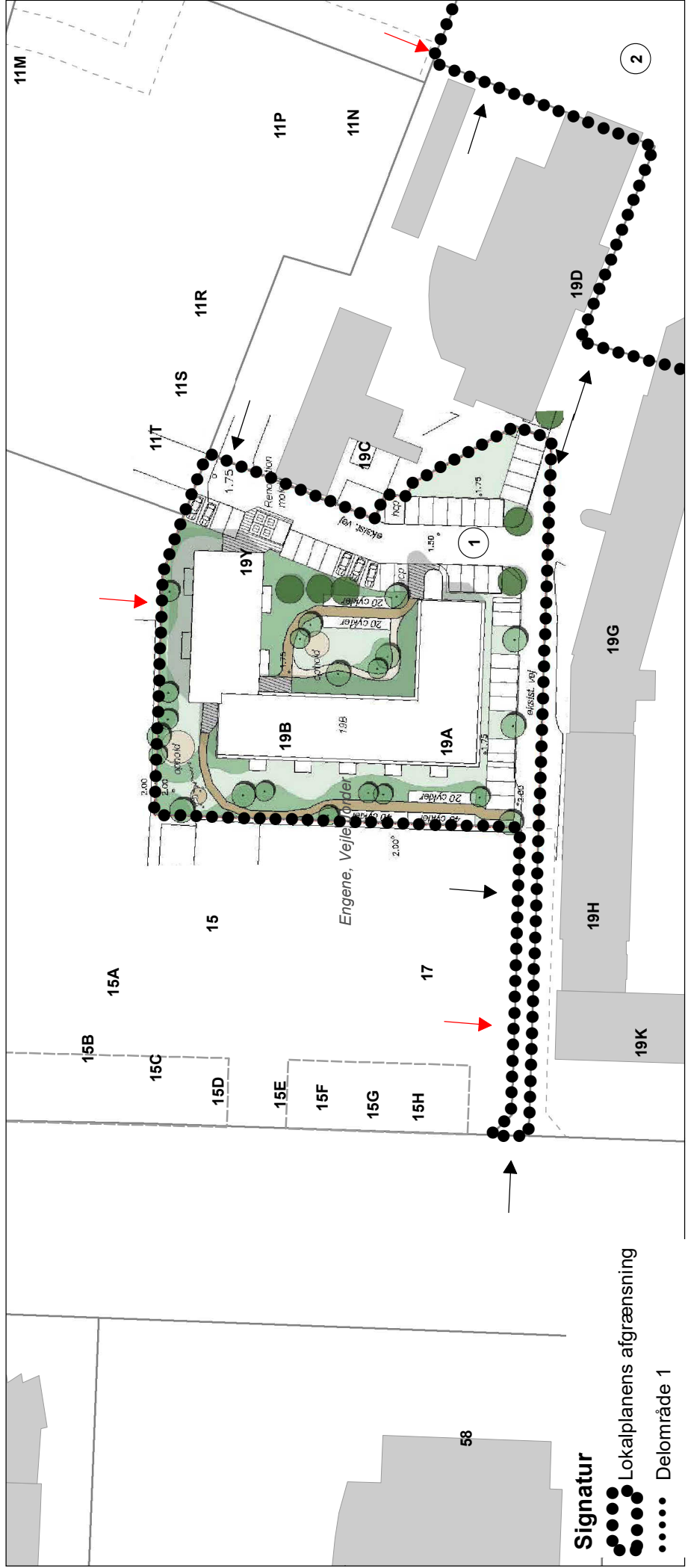
Mål: 1:1.500
Dato: 03.01.2024
Rev: 15.08.2024
Init.: methp

Signatur

- Lokalanplanens afgrænsning
- Delområde 1, 2 og 3
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- Vejadgang
- Sti adgang
- Vej og parkering
- - - Sti - principiel placering
- ▤ Byggefelter 4 etager
- ▥ Byggefelt 3 etager
- ▧ Eksisterende bebyggelse
- ▨ Bygning der nedrives
- Træer - eksisterende og nye
- Skærmende beplantning ved parkering

0 50 100 Meter








1 Indeholder GeoDanmark-data fra SDDE og Danske kommuner.
2 Luffoto: Hexagoni, SDDE og Danske kommuner.
3 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.




Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1

-  Vejadgang
-  Sti adgang

-  Eksisterende træer
-  Nye træer som stilkeg, hvidtjørn, navr, fuglekirsebær og skovfyr
-  Stier i OB-belægning eller asfalt
-  Grus
-  Flisebelægning
-  Græs og engareal
-  Beplantning med staudegræsser, løg, urter og buske

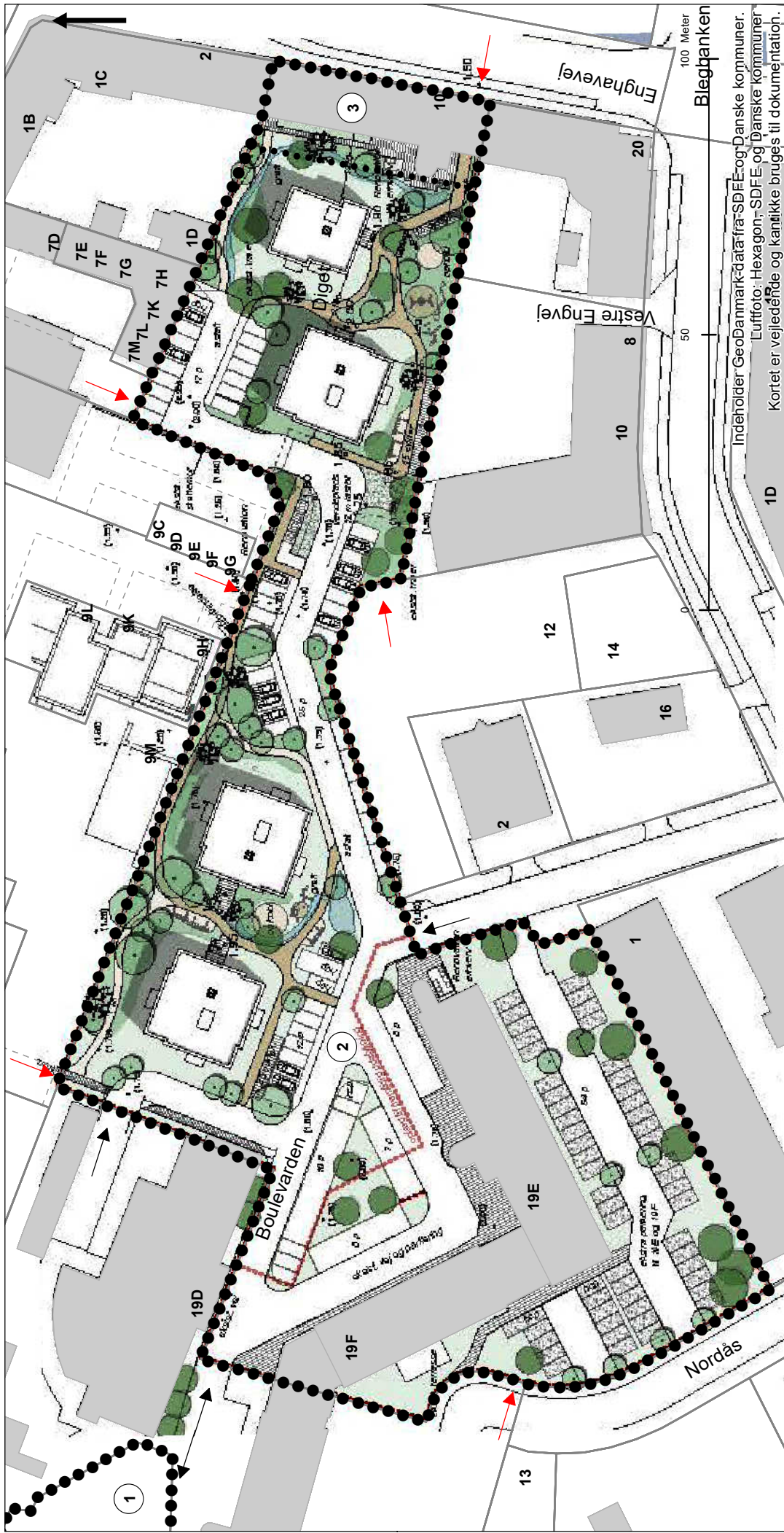
Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner.
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Kortbilag 4a

LOKALPLAN NR. 1368
 Boligområde ved Diget, Vejle
Illustrationsplan vest

Mål: 1:1.000
 Dato: 03.01.2024
 Rev: -
 Init.: methp



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 2 og 3
- Vejdang
- Sti

- Eksisterende træer
- Nye træer som stilkeg, hvidtjørn, navr, fuglekirsebær og skovfyr
- Stier i OB-belægning eller asfalt
- Grus
- Flisebelægning
- Græs og engareal
- Beplantning med staudegræsser, løg, urter og buske

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

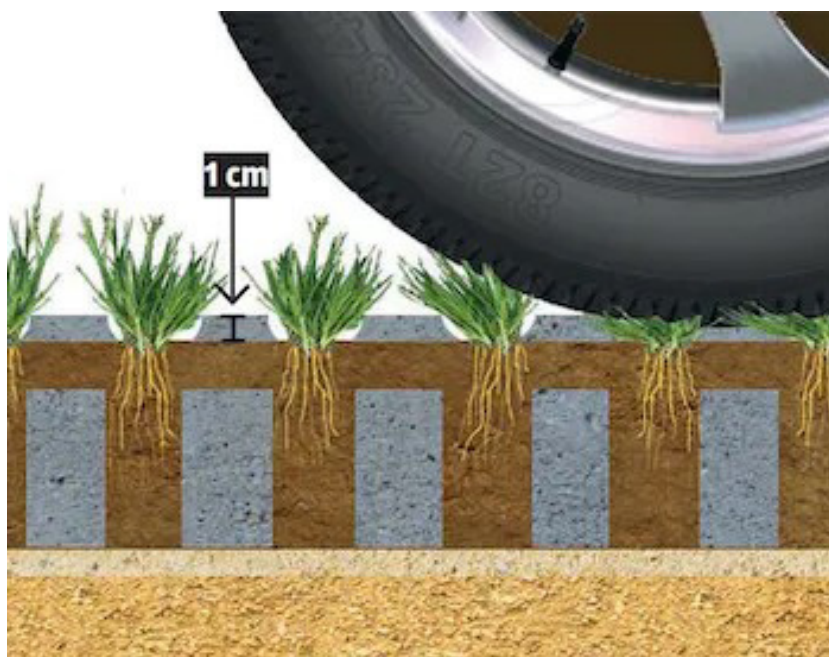
VEJLE
 KOMMUNE
 Teknik & Miljø
 Plan & Energi

LOKALPLAN NR. 1368
 Boligområde Diget, Vejle
 Illustrationsplan øst

Kortbilag 4b

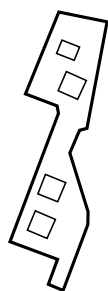
Mål: 1:1.000
 Dato: 03.01.2024
 Rev: 15.08.2024
 Init.: methp

GRÆSARMERING



Parkeringsbåse i lokalplanområdet skal etableres med græsarmering. Der skal vælges en græsarmering, hvor minimum 50% af fladen fremstår med græs. Det kan fx. være som vist på fotos og illustration herover.

TRÆER



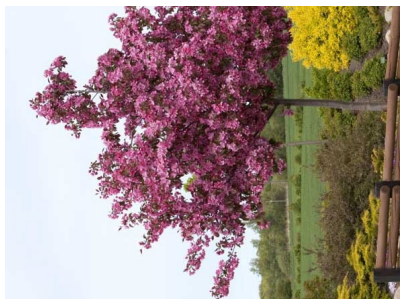
Pil



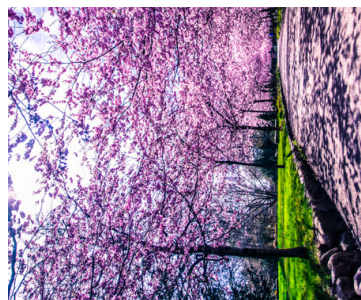
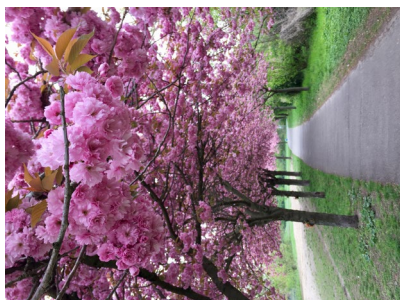
Røn



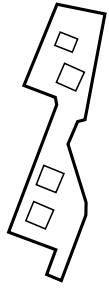
Paradisæble



Kirsebær



Eksempler på markeringstræer i danske sorter, der vil fungere godt som enkeltstående træer (med en max. højde på ca. 5-6 meter)



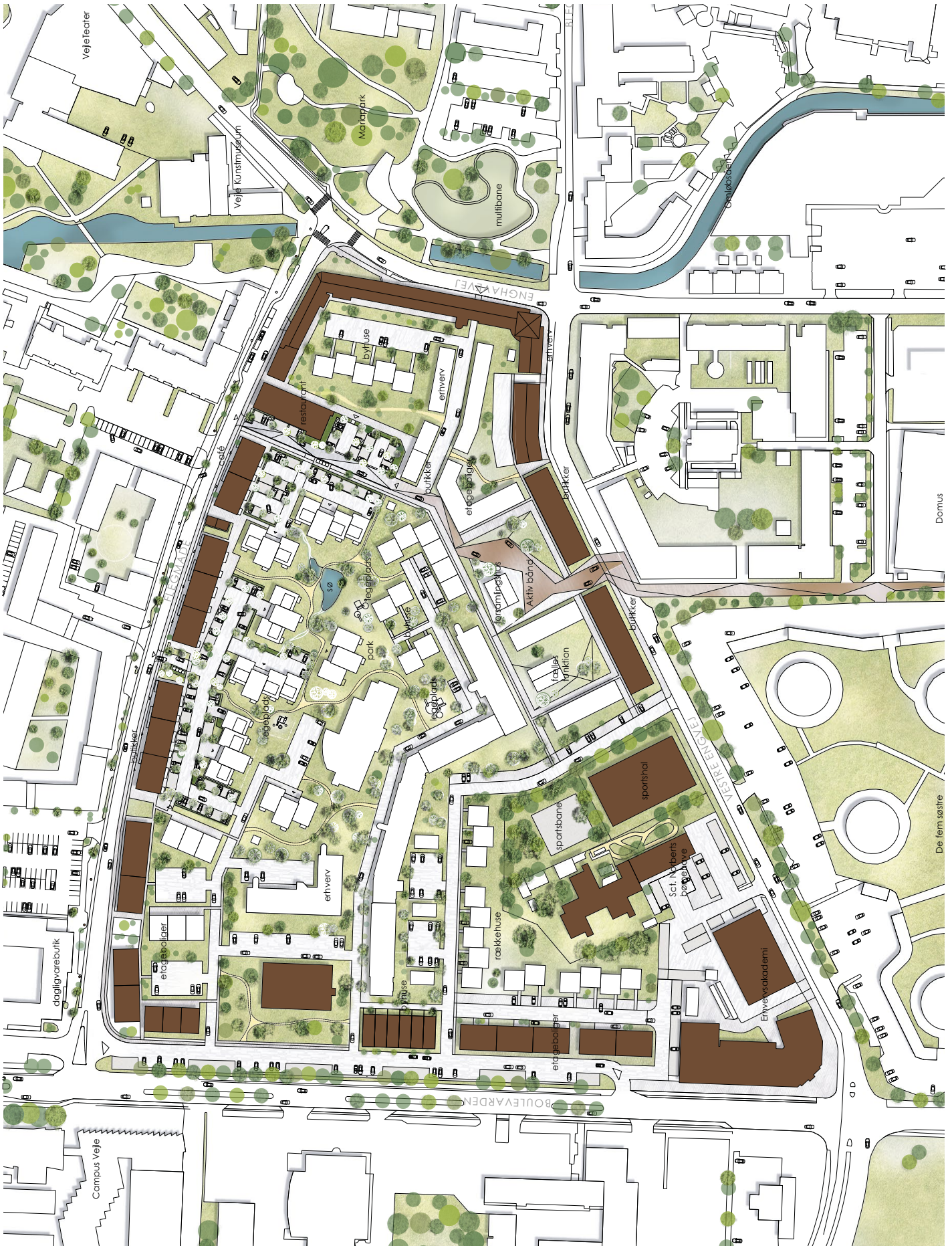
Forslag til markeringstræer

SITUATIONSPLAN
1:600 (UDSNIT)



BILAG B VISIONSPLAN

for området mellem Flegmade, Boulevarden, Vestre Engvej og Enghavevej.





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

Mette Holm Pedersen

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

16. august 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-6-22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1368

Lokalplan nr. 1368 Boligområde ved Diget, Vejle er den 14.08.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Den planlagte vejadgang mellem lokalplanområdet og Håndværkshave etableres i stedet som stiadgang for gående og cykler.
- Det østligste af de to vestlige punkthuse flyttes to meter mod sydvest væk fra skel mod Håndværkshave. Denne bygnings højde ændres fra 4 etager til 3 etager og maksimum 13 meter over niveauplan/terræn til 10,5 meter over niveauplan/terræn.
- Parkering for erhverv ændres til 1 p-plads pr. 50 m².
- Anvendelsen for Boulevarden 19E og 19F er ændret således den ikke kan anvendes til boligformål, men alene til liberalt erhverv, undervisning og erhvervsformål som fx. kontor og klinik.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 19.08.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

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

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 19.08.2024

Lokalplan nr. 1368

Boligområde ved Diget, Vejle

Formålet med lokalplanen er at opføre etageboliger som en tilbygning til bebyggelsen på Boulevarden 19A og 19B og som fire punkthuse på Diget i Vejle bymidte. Det er bygherres vision at skabe et projekt af høj arkitektonisk kvalitet, som forbedrer det eksisterende bymiljø, tilbyder attraktive boliger og giver mulighed for socialt samvær og udendørs aktiviteter.

Tilbygningen til bebyggelsen på Boulevarden 19A og 19B placeres som en tredje fløj til den vinkel 19A og 19B danner i dag. Omkring bygningen skabes fælles friarealer og parkering. Tilbygningen opføres i fire etager og erstatter bebyggelsen på Boulevarden 19Y.

De tre punkthuse opføres i fire etager og et af punkthusene opføres i 3 etager og placeres bag den karréstruktur, der er mod Enghavevej, Flegmade og til dels Vestre Engvej. Mellem punkthusene etableres fælles friarealer med stiforbindelse til omkringliggende arealer samt parkeringspladser.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Den planlagte vejadgang mellem lokalplanområdet og Håndværkshave etableres i stedet som stiadgang for gående og cykler.
- Det østligste af de to vestlige punkthuse flyttes to meter mod sydvest væk fra skel mod Håndværkshave. Denne bygnings højde ændres fra 4 etager til 3 etager og maksimum 13 meter over niveauplan/terræn til 10,5 meter over niveauplan/terræn.
- Parkering for erhverv ændres til 1 p-plads pr. 50 m².
- Anvendelsen for Boulevarden 19E og 19F er ændret således den ikke kan anvendes til boligformål, men alene til liberalt erhverv, undervisning og erhvervsformål som fx. kontor og klinik.

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

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. 14.08.2024 vedtaget lokalplan nr. 1368 Boligområde ved Diget, Vejle.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 19.08.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.