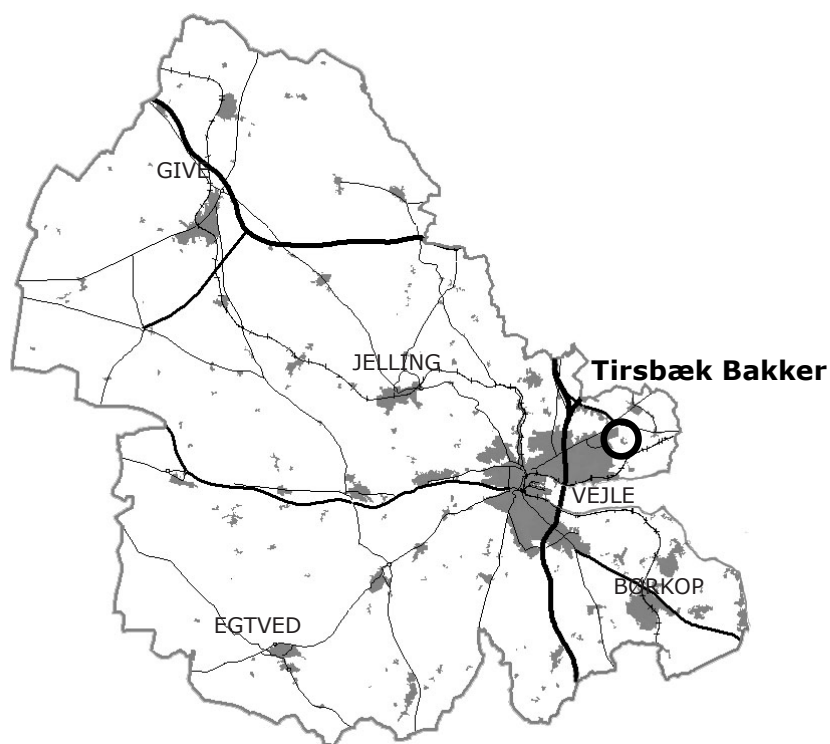


F O R S L A G T I L L O K A L P L A N N R . 1 4 4 0

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj,
Vejle

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

25.02.2026
27.02.2026
29.04.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

5 LOKALPLANENS INDHOLD

5 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

9 Naturbeskyttelsesloven

9 Museumsloven

9 Kommuneplan 2025-2037

13 Servitutter

13 Arkitekturpolitik

13 Bæredygtighed

14 Oversvømmelse og erosion

15 Kystnærhedszonen

15 Forsyning

16 Miljøforhold

17 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

20 BESTEMMELSER

20 § 1 Formål

20 § 2 Område og zonestatus

20 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

23 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

24 § 7 Bebyggelsens udseende

26 § 8 Ubebyggede arealer

28 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

28 § 10 Grundejerforening

29 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Bygningsvinkler

B. Trælister

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

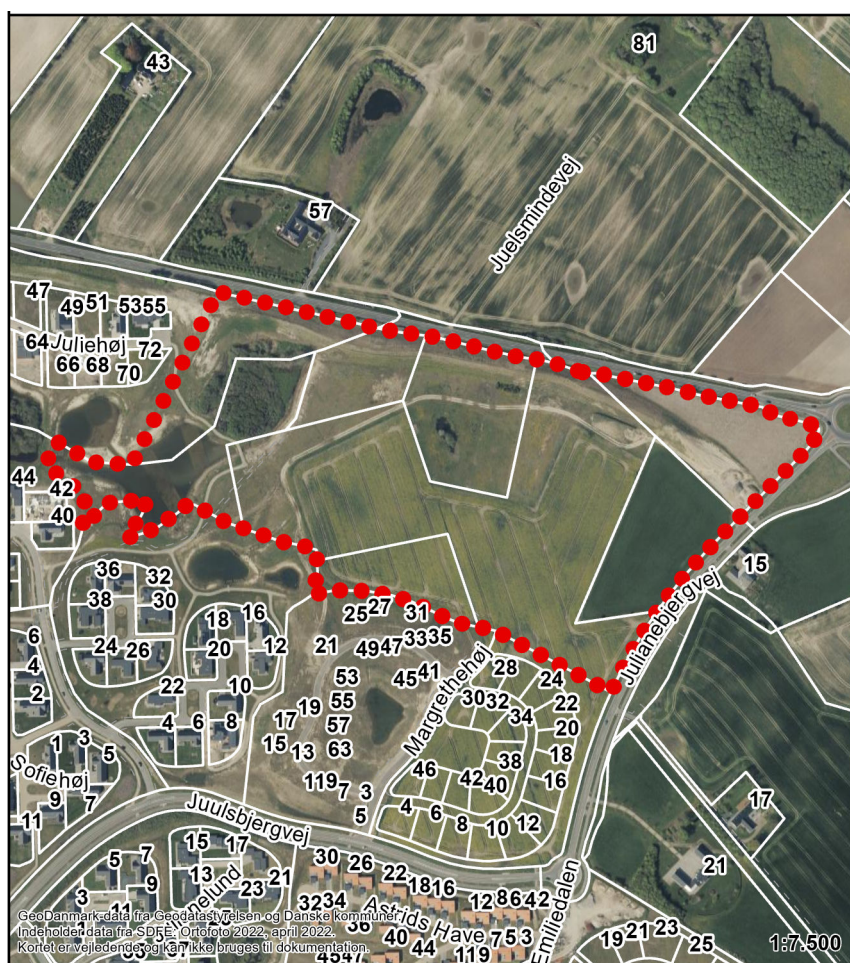
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan med tæt-lav

Illustrationer er udarbejdet af Ravn Arkitektur

LOKALPLAN NR. 1440

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Tirsbæk Bakker er et attraktivt boligområde i Vejle Kommune. Med en placering i forlængelse af Bredballe, tæt på motorvejen, skole og ved fantastisk natur, tiltrækkes især børnefamilier til området.

Tirsbæk Bakker er stramt styret i forhold til placering og udseende af bebyggelsen og beplantningen, og det har skabt et homogent og eksklusivt boligområde med parcelhuse og rækkehuse.

Lokalplanområdet er 6. etape af realiseringen af bydelen Tirsbæk Bakker, og giver mulighed for ca. 55 parcelhusgrunde eller ca. 34 parcelhusgrunde og ca. 45 rækkehuse.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for et boligområde med en varieret bebyggelse tilpasset landskabet. Bebyggelsen er disponeret således, at der fra alle boliger er udsyn og direkte adgang til de grønne arealer.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 15 ha, og anvendes i dag til landbrugsdrift.

Lokalplanområdet indeholder beskyttet natur i form af to søer og en mose. Den største sø samt mosen ligger i den vestlige del af lokalplanområdet, med en lille sø i midten af området.

Lokalplanområdet afgrænses af Juelsmindevej mod nord og Juulsbjergvej mod øst. Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til anden boligbebyggelse i Tirsbæk Bakker.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål som en fortsættelse af Tirsbæk Bakker.

I delområde 1 vil der være åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse.

I delområde 2 er der mulighed for enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, hvilket betyder, at der kan opføres både parcelhuse og rækkehuse.

Se kortbilag 3 for disponering af området.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen følger principperne for udstykning og bebyggelse, som fastlagt i Helhedsplan for Tirsbæk Bakker med tilpasninger, jævnfør Vejle Kommuneplan 2025-2037.

Principper for anvendelsen af lokalplanområdet ses på kortbilag 3.

Som i resten af Tirsbæk Bakker, arbejdes der med rette vinkler, for at skabe en sammenhæng i bebyggelsen, hvilket betyder, at bygningskroppe skal være vinkelrette eller parallelle på hinanden. Se bilag A.

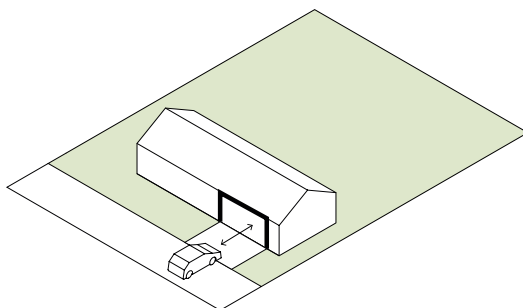
Ved parcelhusbebyggelse med saddeltag skal carporte og garager opføres under samme tagflade som boligen, se figur 1.

Ved faldt tag skal carporte og garager sammenbygges med boligen.

På kortbilag 4 er illustreret, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.

For at sikre samhørighed i bebyggelsen og mellem bebyggelsen og naturen, er brugen af farver og materialer på facader og tagflader reguleret.

På parcelhuse kan der opsættes naturlister på op til 25% af en facade. En facade defineres i denne plan som en selvstændig afsluttet mur, se figur 2. En Naturtræliste defineres som en tynd liste i umalet naturlig træ. Dog er det muligt at male listen sort. Sættes listen tæt, så den bagvedliggende mur ikke kan ses, kan der vælges et andet materiale til muren end tegl. Se bilag B.



Figur 1: Princip for integreret garage



Figur 2: Bygningskroppen for en eksisterende bolig i Tirsbæk Bakker, der er vist som eksempel, har fire facader mod syd og tre mod nord.

Tæt-lav grunde skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m², hvoraf op til 100 m² kan udlægges som ekstra fælles opholdsarealer.

Ved at give mulighed for at udlægge en del af grundarealet til fælles opholdsarealer, kan det være med til at øge kvaliteten og sammenhængen af fællesarealerne. Antallet af boliger øges ikke ved at udlægge en del af grundarealet, men de større fællesarealer er med til sikre en samhørighed svarende til andre dele af Tirsbæk Bakker.

Lokalplanen sikrer, at ingen rækker i en tæt-lav bebyggelse, får en længde på mere end 50 meter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Margrethehøj som leder ud til Juulsbjergvej. Boligveje vil på grund af trafiksikkerhed, aldrig koble sig direkte på overordnede veje som Juelsmindevej.

Ud til Juelsmindevej og Julianbjergvej, som er mere trafikerede veje, er det vigtigt, at beplantningen i form af træer og buske fortsættes i forhold til det, der allerede findes i andre områder af Tirsbæk Bakker.

Parallelt med vejene i området, vil der også være stier, hvor der er plads til fodgængere og cykler for at fremme sikker transportmulighed for alle beboer i området.

Gangstier og cykelstier i lokalplanområdet skal forbinde boliggrupperne med de fælles opholdsarealer og store grønne arealer. Derudover skal der ved stiernes placering tages højde for, at der skal ske en sammenbinding med eksisterende og kommende boligområder og natur.

Ubebyggede arealer

For området er en af hovedtankerne, at alle ejendomme har direkte og let adgang til de grønne opholdsarealer.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, i delområde 2, er der udlagt areal til en udsigtskile der skal være ubebygget og ubeplantet, se kortbilag 3, for at bevare udsigten fra Juelsmindevej ud i landskabet. Der må derfor ikke fortages terrænregulering eller plantes med arter, der bliver over 1 meter.

Der er mulighed for en legeplads i det sydvestlige hjørne af delområde 1, se kortbilag 3. Der er i dag kun én anden legeplads i Tirsbæk Bakker.

Ved boligområderne må hegn kun være levende, dvs. etableres med planter. Levende hegn må kun plantes som bøgehæk, og der må kun plantes i nabo-skel. Mod vejene åbnes der derfor op, og det skaber naturlige fællesskaber, så området får karakter som en landskabsby.

De fælles opholdsarealer kan benyttes til opholdszoner og stier hvor det grønne skal bearbejdes og beplantes så naturen trækkes ind i mellem boligbebyggelserne. Træer plantes i de fælles opholdsarealer som små grupper, læhegn og mindre lunde. Træarterne er en fri blanding af arter som findes i det danske landskab som eg, bøg, hvidtjorn, fuglekirsebær, ahorn og vildæble. Plantearterne blandes frit så der er en lige fordeling mellem arterne.

Imellem de enkelte boligbebyggelser anlægges frugtlunde som æbler-, pærer- og blomme haver.

Lokalplanen fastlægger, at der skal anlægges en støjvold langs Julianbjergvej, se kortbilag 3. Formålet er at skærme boligerne i området fra støjgener fra trafikken langs Julianbjergvej ved lokalplanens realisering. Støjvolden må maksimalt have en højde på 2,5 meter, da det er ved den højde at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes. Bredden af støjvolden må maksimum være 11 meter. Støjvolden skal beplantes med buske tilsvarende de allerede etableret støjvolde langs Juulsbjergsvej. Det skaber en støjvold med en naturlig og organisk form, fremfor lige kanter der giver et kunstigt udseende.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. N78, Skove langs nordsiden af Vejle fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og er beliggende ca. 1.2 km syd for planområdet.

Der er ikke en spredningskorridor imellem planområdet og Natura 2000-området, og det vurderes at planen ikke vil have en væsentlig negativ effekt på Natura 2000-område nr. N78.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Bilag IV-arter i habitatdirektivet

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Projektet er et barmarksprojekt som ikke vurderes at være et egnet yngle- og rasteområde. Nærmeste fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander, som er fundet ca. 600 meter vest for projektområdet. Det kan ikke udelukkes, at der også findes stor vandsalamander i den beskyttede mose og vandhullet indenfor planområdet. Den beskyttede natur, der findes i planområdet, vil dog ikke blive berørt, og spredningspotentialet vurderes ikke at blive forringet ift. den nuværende tilstand. Der vil heller ikke blive nedlagt ledelinjer i landskabet.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter, odder og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger en sø og en mose, og midt i området en mindre sø, der er beskyttet natur jævnfør § 3 i naturbeskyttelsesloven, se kortbilag 2.

Jævnfør kommuneplanen, skal der indlægges en byggefrizone om § 3-natur, for at beskytte den. Lokalplanen er disponeret således, at der ikke kan bygges tættere på søerne og mosen end 20 meter, da de fælles opholdsarealer placeres ved § 3-natur.

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet, men i nærområdet er der kendskab til en del fortidsminder. Det anbefales at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse.

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 2025-2037

Hovedstruktur

Der er udarbejdet en helhedsplan for Tirsbæk Bakker, se figur 3. Helhedsplanen er med Kommuneplan 2009 optaget i kommuneplanen og revideret med Kommuneplan 2017, og skal danne grundlag for den videre planlægning. Udgangspunktet for helhedsplanen var, at 40% af området skulle anvendes til boliger, 20% til natur og rekreative formål og 40% til golf. Golfdelen blev uaktuel, og er i dag ændret til at skulle anvendes til natur og rekreative formål.

Det forudsættes, at den videre kommune- og lokalplanlægning sker på baggrund af helhedsplanen, der sikrer:

at boligområder og de rekreative områder med tilhørende faciliteter ved sin placering, udformning og beplantning indpasses harmonisk i kystlandskabet,

at boligområderne og de rekreative områder placeres og indrettes, så de fremhæver strukturen i et stort og sammenhængende hovedgårdslandskab, der omfatter Tirsbæk ejerlav,

at naturområder og vandløb kan udvikle sig mod en stadig større naturrigdom og mangfoldighed i området og i de tilstødende områder,

at der sker en forbedring af offentlighedens adgang til området og til eksisterende stier til Vejle Fjord, samt skabes mulighed for sammenhængende stiforbindelser til Assendrup og Engum,

at oplevelsen af kystlandskabet fra Juelsmindevej ikke forringes ved etablering af støjvolde,

at arealanvendelsen er i overensstemmelse med indsatsplanen for drikkevand,

at der foreligger en samlet plan for hele områdets vejbetjening i helhedsplanen,

at antallet af vejtilslutninger til Juelsmindevej ikke forøges,

at der som udgangspunkt ikke tilsluttes flere veje til Horsensvej, og at det ved eventuelle nye vejtilslutninger, eller ændring af de eksisterende dokumenteres, at fremkommeligheden og trafikikkerheden er tilgodeset.

Lokalplanen er i overensstemmelse med helhedsplanen og kommuneplanens hovedstruktur.

Potentielle og økologiske forbindelser

I kommuneplanen er det beskrevet at økologiske forbindelser og potentielle



Figur 3: Helhedsplan for Tirsbæk Bakker 2017. "Plateauet" mod sydvest er udtaget af kommuneplanen med Kommuneplan 2025-2037. Lokalplanområdet er "Skoven" og arealet øst herfor.

økologiske forbindelser skal styrke dyr og planters naturlige bevægelsesveje, og at ændringer i arealanvendelse ikke i en væsentlig grad på forrige dyre- og plantelivs spredningsmuligheder.

Hertil fastsættes det, at enhver form for byggeri, anlæg eller opbygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære økologiske forbindelser kræver at der bliver sikret hensyn til sammenhængende natur og evt. faunapassager.

Forbindelser inden for byzone skal forbedre og understøtte de eksisterende naturkvaliteter samt skabe sammenhængende natur og rekreative forbindelser til den omkringliggende natur. Ved potentielle naturområder skal disse friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse hvis disse forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhæng mellem eksisterende naturområder.

Der er økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser i området, hvor den beskyttet natur ligger, får bedre forhold ved realisering af lokalplan da arealet tages ud af markdrift. Forbindelserne kan ses på kortbilag 2.

Den nærmere afgrænsning af den potentielle økologiske forbindelse, er fastlagt med denne lokalplan, og opdateres i fremtidig kommuneplan.

Den potentielle økologiske forbindelse vil blive en del af områdets fælles opholdsarealer.

Potentielle naturområder og naturområder

Lokalplanområdets vestlige del, ved søen og mosen, har en udpegning til potentielle naturområder, se kortbilag 2. Søen og mosen er udpeget til naturområde, og sammenbindes med søen og mosen mod vest udenfor lokalplanområdet af det potentielle naturområde.

Udpegningen til naturområde er sammenfalden med udpegningen til økologisk forbindelse.

Formålet med naturområder og potentielle naturområder er at modvirke fragmenteringen af naturen. Dels ved at bevare intakte områder, hvor eksisterende naturarealer i dag har god sammenhæng. Dels ved at skabe nye større sammenhængende naturområder eller forbedre sammenhænge mellem de enkelte naturarealer.

Naturområderne og de potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Naturområderne og det potentielle naturområde bliver en del af de fælles opholdsarealer.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 1.6.B.16 Boligområde ved Julianebjergvej i Vejle og 1.6.R.4 Rekreativt område ved Tirsbækvej i Vejle.

Ramme 1.6.B.16 fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af lav og høj boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, rekreative områder og natur.

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30, og der må bygges i op til 2 etager med en højde på 8,5 meter.

Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 40, og der må bygges i 2 etager med en højde på 8,5 meter.

Områdets anvendelse og disponering skal ske i overensstemmelse med principperne Helhedsplan for Tirsbæk Bakker.

Ramme 1.6.R.4 fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål, grønt område, natur og golfbane med tilhørende anlæg og stier.

Generelle rammer

Tæt-lav bebyggelse skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m². Lokalplanen skal sikre, at ingen rækker i en bebyggelse får en længde på mere end 50 meter.

Der kan efter konkret vurdering, fastsættes mindre grundstørrelser, hvor en del af grundarealet kan udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen. Målet er, at give mulighed for udvalgte steder at skabe en mere tæt og bæredygtig type boligområder, der understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og tanker om fællesskaber.

Muligheden for at udlægge mindre grundstørrelser vurderes ud fra en samlet redegørelse og situationsplan, der viser indpasningen i omgivelserne og hvordan det højner kvaliteten. I vurderingen indgår; terræn og landskab, størrelse og kvalitet af fælles opholdsarealer, tilpasning i forhold til omgivende bebyggelse, stiforbindelser og trafikale forhold, fremme af fællesskaber, arkitektonisk kvalitet, og antallet af boliger i forhold til den eksisterende by eller bydel. Der skal også tages højde for, at regnvand kan håndteres.

Den eksisterende tæt-lav bebyggelse i Tirsbæk Bakker, er opført efter en samlet plan med typisk to veje i samme arkitektur. Bebyggelsen på Frydenlund og Astrids Have er gode eksempler på, at tæt-lav byggeri kan disponeres meget fint og samlet set åbent, selv med grundstørrelser omkring den enkelte bolig helt ned til under 250 m².

Fordelingen og placeringen af boliger og opholdsarealer i et tæt-lav område, giver store fælles opholdsarealer at se og opholde sig på. Tæt-lav bebyggelsen opleves ikke tæt, men åben, og det giver mange adgangsmuligheder til fods rundt i området. Man bor lidt tættere på de nærmeste naboer, men til gengæld er der lidt længere til andre naboområder. Det indbyder til mere fællesskab om den enkelte vej.

Disponering af tæt-lav bebyggelse som beskrevet, fortsættes i denne lokalplan. Der arbejdes med at opnå stor arkitektonisk harmoni både internt i de enkelte tæt-lav områder, men også mellem de forskellige enklaver. Boligerne skal tilpasses terrænet, sådan at boliger, vejadgange, indkørsler, håndtering af regnvand, samt adgangen til fods til fælles opholdsareal håndteres hensigtsmæssigt i relation til højder/terræn.

På kortbilag 4 kan ses disponeringen af tæt-lav bebyggelsen mod øst i lokalplanområdet.

Tillæg nr. 5

Der skal udarbejdes et tillæg til Vejle Kommuneplan 2025-2037.

Mod Juelsmindevej adskiller rekreativ ramme 1.6.R.4, boligområdet med rammenummer 1.6.B.16 fra Juelsmindevej. Her lå der tidligere enkelte boliger der er nedrevet for at kunne anlægge en støjvold, der gør det muligt at bygge boliger i Tirsbæk Bakker.

Der sker en justering af rammerne således at boligrammen følger foden af jordvolden.

Servitutter

For lokalplanområdet er tinglyst en række af servitutter. Her nævnes de servitutter der kan have betydning for udnyttelsen af lokalplanområdet.

Servitut af 23.11.1967 omhandler at der ikke må skabes vejadgang til Juelsmindevej. Området er udformet så vejadgang ikke kan etableres.

Servitut af 05.02.1970 omhandler byggelinjer langs Juelsmindevej, se kortbilag 2. Området er udformet på sådan en måde at byggelinjer bliver respekteret.

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 alle relevante forsyningsselskaber skal kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. 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.

Det er målet i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse indenfor hver boligvej med materialer og udformning, der skaber et harmonisk helhedsindtryk. Det tilstræbes, at bebyggelsen indpasses i og tager hensyn til landskabet, ved at bygningshøjder, tæthed og materialer understreger landskabet, og at de vigtige naturværdier bevares.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler

om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

Lokalplanen giver mulighed et boligområde med plads til naturen ind i mellem og omkring boligerne, ved en stor del af området er forbeholdt til grønne opholdsarealer. Opholdsarealerne vil bestå af grønne forbindelser som vil blive koblet sammen med eksisterende forbindelser i området, for at skabe sammenhæng i hele Tirsbæk Bakker. Da jorden i området er tidligere landbrugsjord, vil realiseringen af lokalplanen give mulighed for at potentielle grønne forbindelser udvides, og at de kan blive integreret i de grønne opholdsarealer i området.

I alle anlægs- og byggeprojekter er det umuligt at undgå støj-, luft- og miljøgener, og det forventes at være den største miljømæssige konflikt af projektet. Det er muligt at anvende forskellige byggematerialer, som f.eks. beton, teglsten, metal og træ. Det er med til at sikre fleksibilitet og bedre balance mellem levetid og vedligeholdelsesudgifter. Der stilles også krav til en høj arkitektonisk kvalitet, der kan være med til at forlænge levetiden for bebyggelserne.

Igennem Tirsbæk Bakker er der flere grønne alternative transportmuligheder i form af gangstier, cykelstier og busrute der sikrer nem, og hurtig adgang til uddannelser, indkøb og det grønne opland. Derudover kan de bæredygtige mobilitetsmuligheder være med til at fremme sundhed.

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.

Der er risiko for oversvømmelse i søerne og mosen i lokalplanområdet.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke 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.

Lokalplanområdet afleder overfladevand via allerede etablerede og/eller planlagte regnvandsbassiner.

Der vil i lokalplanen desuden være etableret kantsten langs veje for at vandet kan styres.

Kystnærhedszonen

Størstedelen af lokalplanområdet er i kystnærhedszonen, se kortbilag 2.

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.

For at sikre tilstrækkelige arealer til byudvikling i tilknytning til Vejle by og på grund af de bindinger, som især skove og ådale medfører, er det nødvendigt at inddrage arealer indenfor kystnærhedszonen. Indenfor kystnærhedszonen tilstræber kommunen dog stadig at byudvikle længst væk fra kysten.

Lokalplanområdet ligger op ad et boligområde mod vest og syd, og knytter sig til Vejle by. Samtidig baserer det sig på princippet om at bygge væk fra kysten og i acceptabel afstand fra centrum. Området ligger i en afstand af mere end 2,8 km fra kysten. Med lokalplanområdet fortsættes den eksisterende bystruktur som en fortsat boligudbygning af eksisterende by.

Området mellem kysten og lokalplanområdet, der ligger i kote 60-77, er beklædt med fredskov i et mere eller mindre ubrudt bælte. Skoven og bakker i terrænet hindrer udsynet fra kysten ved Tirsbæk Strand til lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplan nr. 1098, den første lokalplan for Tirsbæk Bakker, blev der udarbejdet to visualiseringer i forbindelse med redegørelsen i forhold til kystnærhedszonen. Visualiseringerne er fra 2008 og vurderes stadig at være gældende. Visualiseringerne er foretaget ved, at der er opstillet en mobilkran i den nordlige del af området omfattet af lokalplan nr. 1098. Kranen har været opstillet med en kurv i en højde på 12 meter over terræn.

Fra Ibæk Strandvej, på den modsatte side af Vejle Fjord, hindrer terrænet og beplantningen, at lokalplanområdet kan ses fra kysten.

Fra Munkebjerg Skoven og Vejlefjordbroen vil bebyggelsen kunne anes svagt, og vil derfor ikke fremstå som en markant ændring af landskabet.

I forhold til udsigten fra naboområdet mod vest vurderes det, at naboers udsigt i forhold til, at der er tale om udsigt til et kystlandskab, ikke ændres, da man herfra ingen fornemmelse har af, at der er tale om kystlandskab, blandt andet fordi kysten ikke kan ses herfra.

Lokalplanen vil ikke hindre offentlighedens adgang til kysten, men vil forbedre den, da planen indeholder stier, der bliver en del af et samlet stinet, der kobler sig op på eksisterende stier, der går ned mod Vejle Fjord.

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

Området er planlagt separatkloakeret.

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 befæstelsesgraden på 35 der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Det betyder, at tag- og overfladevand til denne befæstelse skal afledes til forsyningen, men hvis der befæstes yderligere skal tag- og overfladevand håndteres internt i lokalplanområdet.

Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Området forventes undtaget fra områdeklassificeringen.

Lugt, støv og luftforurening

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

Støj

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 virksomhedsstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der er foretaget støjregninger for trafikstøj fra Juelsmindevej og Julianbjergvej. Beregningerne er foretaget i forhold til trafikken i 2035, og i en højde på 4,5 meter, da der må bygges i 2 etager.

I forhold til trafikstøj fra Juelsmindevej er eksisterende støjvold mod Juelsmindevej tilstrækkelig for at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes i lokalplanområdet i forhold til denne vej.

I forhold til Julianbjergvej viser beregningerne, at der skal etableres en støjvold på 2,5 meter mod vejen, hvis de vejledende grænseværdier for støj på 58 dB(A) skal overholdes ved boligerne.

Støjvolden er vist på kortbilag 3.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE 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 resourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

Udsigtspunktet som fastlagt i helhedsplanen for Tirsbæk Bakker, sikres i lokalplanen.

Boligerne i området vil give mere trafik på Juulsbjergvej og Margretehøj, men vejene er dimensioneret til at kunne håndtere det.

De vejledende grænseværdier for støj overskrides, og der er derfor krav i lokalplanen om støjvold mod Juelsmindevej og Julinabjergvej.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. N78, Skove langs nordsiden af Vejle fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og er beliggende ca. 1.2 km syd for planområdet.

Der er ikke en spredningskorridor imellem planområdet og Natura 2000-området, og det vurderes at planen ikke vil have en væsentlig negativ effekt på Natura 2000-område nr. N78.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Projektet er et barmarksprojekt som ikke vurderes at være et egnet yngle- og rasteområde. Nærmeste fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander, som er fundet ca. 600 meter vest for projektområdet. Det kan ikke udelukkes, at der også findes stor vandsalamander i den beskyttede mose og vandhullet indenfor planområdet. Den beskyttede natur, der findes i planområdet, vil dog ikke blive berørt, og spredningspotentialet vurderes ikke at blive forringet ift. den nuværende tilstand. Der vil heller ikke blive nedlagt ledelinjer i landskabet.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter, odder og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der ligger en sø og en mose i den vestlige del af planområdet samt en mindre sø i midten af området, der er § 3-beskyttet natur. Søen og mosen er også beliggende i en økologisk forbindelse og et naturområde. De kommer til at ligge i det fælles opholdsareal, hvor dyr og planter kan bevæge sig, og vil derfor ikke blive påvirket af planen.

Mod vest følger en potentiel økologisk forbindelse søer og moser og fortsætter mod nord. Her er også udpeget et potentielt naturområde der sammenbinder søerne og moserne i og udenfor planområdet. Området bliver en del af de fælles opholdsarealer, og forbindelsen berøres derfor ikke af planen.

Planområdet er beliggende i kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten, eller omvendt, pga. et stort skovområde og et kuperet terræn. Planen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1440

Tirsbæk Bakker, 6 etape, Margrethehøj, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af lav bebyggelse,
- at udbygge området under hensyntagen til principperne i Helhedsplanen for Tirsbæk Bakker,
- at udstykning, bebyggelse og fælles opholdsarealer sker under hensyn til de landskabelige og naturmæssige forhold i området,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers udformning, så der opnås en høj arkitektonisk værdi og samspil med landskabet og terrænet, og
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 2fp, 2ix, 2l, 2m, 2q og del af 2s Tirsbæk Hgd., Engum og matr.nr. 14g og del af matr.nr. 11i Bredal By, Engum. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 15.12.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1 og 2.

2.3

Matrikelnumre 2ix, 2m, og del af 2fp, 2l, 2q og 2s Tirsbæk Hgd., Engum overføres fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund. Ved to boliger skal boligen fremstå som én bolig med fælles indgang og én have og uden udvendige adgangstrapper og lignende.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til boligformål med tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse, 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.

Åben-lav boligbebyggelse er én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund. Ved to boliger skal boligen fremstå som én bolig med fælles indgang og én have og uden udvendige adgangstrapper og lignende.

3.3

Boliger skal anvendes som helårsboliger.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, infrastruktur til alternative drivmidler til transport, herunder ladestandere, fælles p-pladser og fælleshuse.

3.5

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

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3.

4.2

Alle ejendomme skal udstykkes, så der er direkte adgang til grønne fællesarealer.

4.3

For åben-lav bebyggelse skal grundstørrelsen være mellem 700 og 1.200 m².

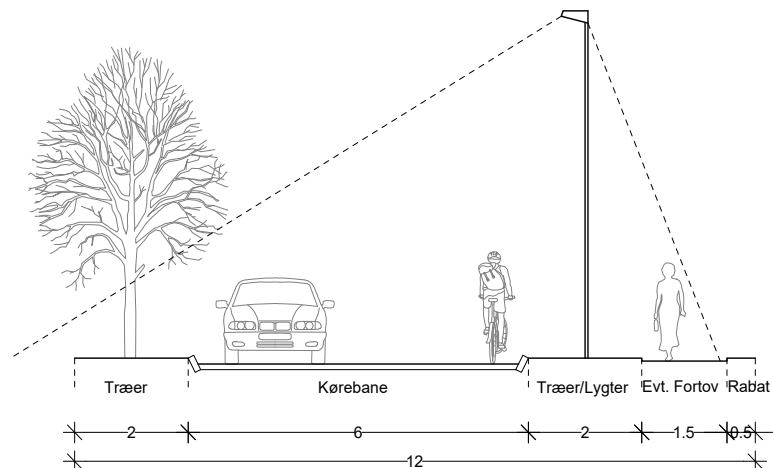
4.4

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Op til 100 m² af mindstegrundstørrelsen kan tilægges de fælles opholdsarealer. Andel af veje kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

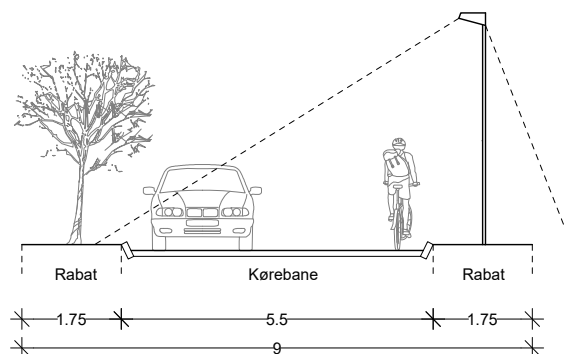
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

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



Figur 4: Snit af stamvej



Figur 5: Snit af boligvej

5.2

Stamveje udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter, se figur 4.

5.3

Boligveje udlægges i en bredde på minimum 9,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter, se figur 5.

5.4

I vejudlægget skal lys/lygter placeres i den ene side og træer i den anden.

5.5

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

5.6

Veje skal etableres med kantsten.

5.7

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter og placeres i overensstemmelse med principperne på kortbilag 3.

5.8

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

5.9

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt. Ved skolestier skal det være asfalt.

5.10

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

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

6.2

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse skal opføres i 1-2 etager.

6.3

For bebyggelse i 1 etage må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan/eksisterende terræn.

6.4

For bebyggelse i 2 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/eksisterende terræn.

6.5

I delområde 2 må det på kortbilag 3 skraverede område benævnt udsigtskile, ikke bebygges.

6.6

For åben-lav må bebyggelse ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra naboskel og ikke nærmere vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter.

6.7

For tæt-lav må boligbebyggelse ikke placeres nærmere vejskel, hvorfra der er indkørsel, end 4,0 meter, og anden bebyggelse ikke nærmere end vejskel, hvorfra der er indkørsel, 2,5 meter.

6.8

En række med tæt-lav bebyggelse må maksimalt være 50 meter og maksimum består af 5 enheder. Boligerne i rækken skal forskydes.

6.9

Sekundær bebyggelse som f.eks. udhuse og drivhuse op til 10 m² skal opføres som fritliggende selvstændige bygninger og skal placeres minimum 2,5 meter skel.

6.10

Der må ikke bygges nærmere de § 3 beskyttede områder end 20 meter.

6.11

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Åben-lav

7.1

Ved åben-lav bebyggelse skal bygningskroppe være vinkelrette på/eller parallelle med hinanden. Vinkelbygninger skal placeres minimum 1,0 meter fra nærmeste gavl. Bygningskroppe skal forskydes minimum 1,0 meter. Se eksempler i bilag A.

7.2

Bebyggelse skal opføres med saddeltag eller fladt tag. Dog kan bebyggelse i 2 etager kun opføres med fladt tag. Tag kan gives en hældning på op til 5 grader, såfremt taghældningen er skjult bag en murkrone, så det fremstår som et fladt tag. Saddeltage skal være med symmetrisk opbygning, og med en taghældning på 25-30 grader. Tage må ikke opføres med valm. Saddeltag skal udføres med teglsten. Fladt tag skal udføres som enten levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

7.3

Ved åben-lav bebyggelse med saddeltag skal carporte, garager og skure over 10 m² opføres under samme tagflade som boligen.

7.4

Ved åben-lav bebyggelse med fladt tag skal carporte, garager og skure over 10 m² sammenbygges med boligbebyggelsen og opføres med samme udtryk og arkitektur som boligen.

7.5

Ved åben-lav bebyggelse med saddeltag må overdækning kun opføres som en integreret del af tagfladen, der ikke går ud over bygningens sternkant.

7.6

Ved åben-lav bebyggelse skal alle ydervægge, herunder gavltrekanter, carporte og garager, opføres i blank mur i teglsten eller i hvid pudset mur. Tagudhæng og sternbrædder skal være i træ og metal. Maksimum 25% af en facade, kan fremstå med naturtrælister. De skal fremstå rå eller males sorte. Se eksempler i bilag B.

Tæt-lav

7.7

Tæt-lav bebyggelse skal opføres som en arkitektonisk helhed, men med variation, indenfor hver boligvej.

7.8

Ved tæt-lav bebyggelse skal ydervægge, herunder gavltrekanter, opføres i blank mur i teglsten eller i hvid pudset mur. Dog kan maksimum 25% af en facade opføres i kompositmaterialer.

7.9

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med saddeltag, tag med ensidig taghældning eller fladt tag. Saddeltage skal være med symmetrisk opbygning og med en taghældning på 25-30 grader. Tage må ikke opføres med valm. Saddeltag skal udføres med teglsten. Fladt tag skal udføres som enten levende grønt tag som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

7.10

Ved tæt-lav bebyggelse skal carporte og garager opføres med samme udtryk og arkitektur som boligen, men kan være i andre materialer.

Fælles for åben-lav og tæt-lav

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.

7.12

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

7.13

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solcel-

ler 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.

7.14

Affaldsbeholdere må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 0,5 meter. Affaldsbeholdere skal afskærmes, og arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. De kan også afskærmes med bøgehæk. Afskærmningen skal være samme højde som beholderne.

7.15

Fælles affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med bebyggelsen.

7.16

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Fælles opholdsarealer udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 5% af grundarealet for åben-lavboliger og 10% af grundarealet for tæt-lavboliger.

8.3

Hegn skal etableres som levende hegn som bøgehæk. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden.

8.4

Ved åben-lav bebyggelse må der ikke etableres hæk mod de fælles opholdsarealer og boligveje. Dog kan der afskærmes med enkeltstående træer og buske samt anlægges blomsterbede.

8.5

Ved tæt-lav bebyggelse må der ikke etableres hæk mod de fælles opholdsarealer og boligveje. Dog kan der afskærmes med enkeltstående træer og buske samt anlægges blomsterbede.

8.6

Terrasser i tilknytning til boliger kan afskærmes af en læmur med en maksimal højde på 1,2 meter målt fra terræn. Muren skal være i samme materiale og farve som bebyggelsen.

8.7

På opholdsarealerne mellem boligerne skal der plantes træer i små grupper, læhegn og mindre lunde. Der skal plantes med danske arter som f.eks. eg, bøg, hvidtjørn, fuglekirsebær, ahorn, vildæble. Plantearter blandes frit, med en lige fordeling mellem arterne. Der kan også anlægges frugtlunde med f.eks. æble-, pære- og blommetræer.

8.8

I delområde 2 må beplantningen i det skraverede område på kortbilag 3 benævnt udsigtskile, have en maksimum højde på 1,0 meter.

8.9

I delområde 2 skal der mod Julianebjergvej etableres en støjvold med en højde på maksimum 2,5 meter, en fod på maksimum 11 meter og en maksimal hældning på 1:2. Volden skal tilpasses terrænet og landskabet, og beplantes tilsvarende de andre jordvolde langs Julianebjergvej og Juulsbjergvej.

8.10

Der kan etableres en legeplads med en placering som vist på kortbilag 3.

8.11

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.

8.12

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

8.13

Der kan opføres støttemure med en højde på maksimum 1,0 meter og minimum 1,0 meter fra skel.

8.14

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

Ved tæt-lav bebyggelse skal overfladevand håndteres på egen grund eller i opholdsareal, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.15

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

8.16

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer. 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.

8.17

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.7 nævnte stier,

de i §§ 8.1 og 8.2 nævnte fælles opholdsarealer, og

de i § 8.7 nævnte beplantninger.

9.2

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

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjdæmpende foranstaltninger nævnt i § 8.8 er etableret.

§ 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 et delområde 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 drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

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

Ved kommunale udstykninger: Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8.1 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

§ 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.

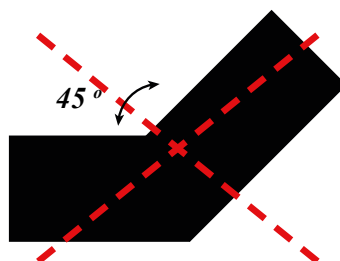
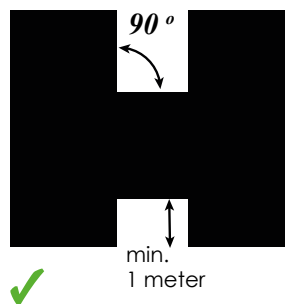
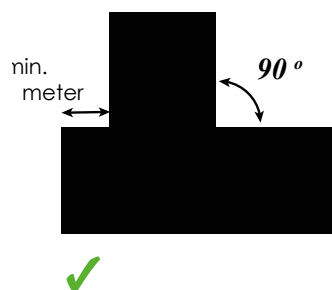
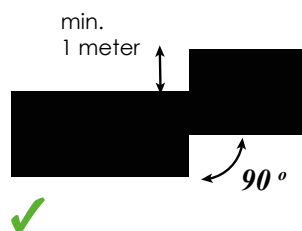
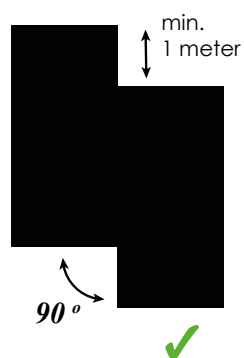
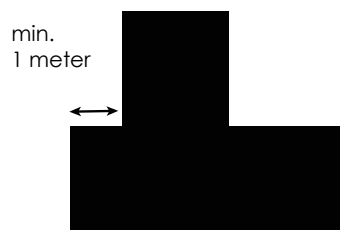
11.3

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.

BILAG A. BYGNINGSVINKLER

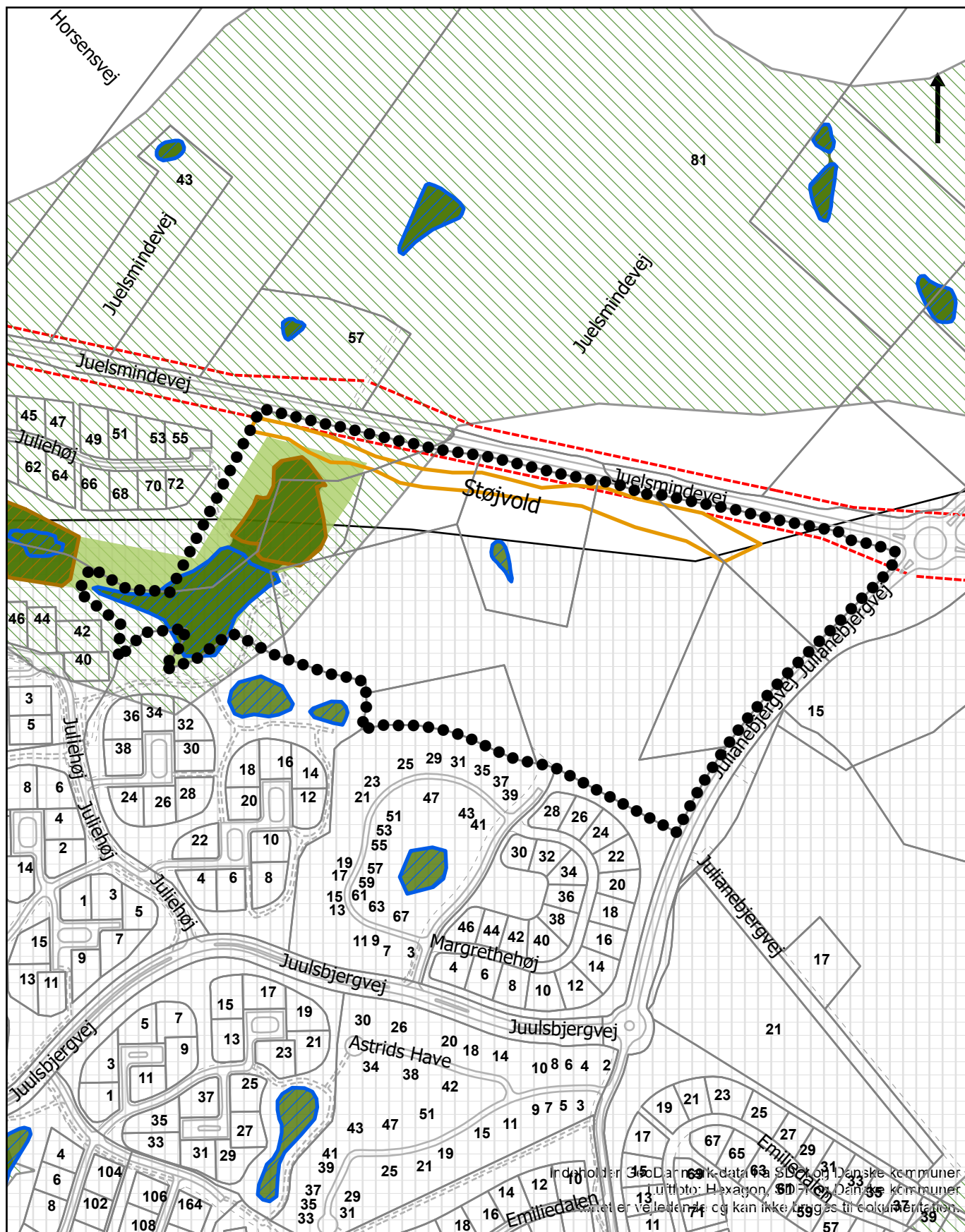


Eksempler på bygningstyper med 90° vinkelrette/parallelle bygningskroppe. Samt et eksempel på en bygning som ikke er vinkeltret og dermed ikke mulig at opføre.



Eksempler på trælister. De kan også være vandrette.

Init.: ritsi



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Optaget vej
- Matrikelskel
- Beskyttet natur - Mose
- Beskyttet natur - Sø
- Potentielle økologiske forbindelser
- Økologiske forbindelser og naturområde
- Vejbyggelinje
- Kystnærhedszone

0 50 100 150 200 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

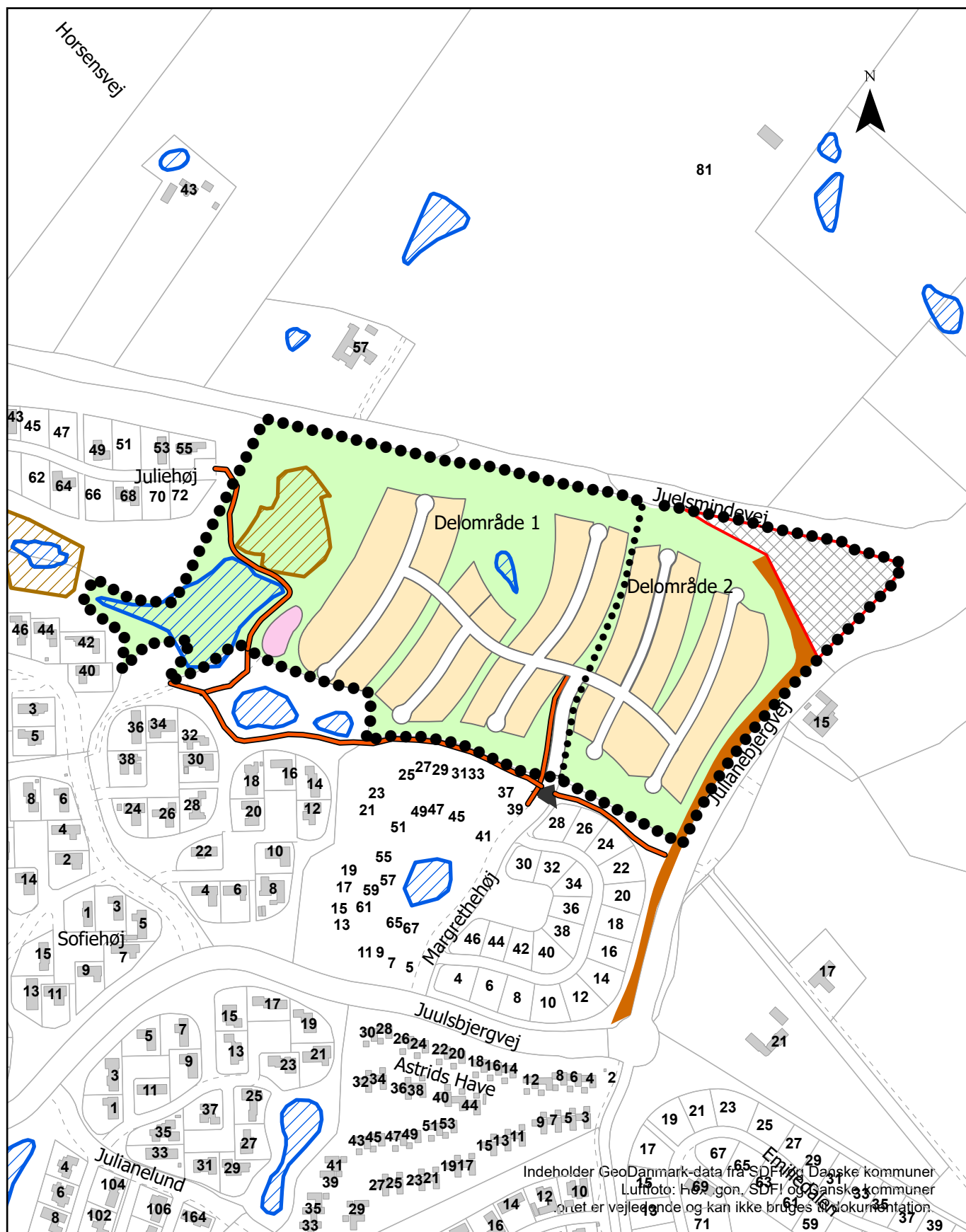
Lokalplan nr.1440

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6,
Margrethehøj, Vejle
Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:5.000
Dato: 16.12.2025
Rev:
Init.: ritsi

Indeholder 3D-Danske data fra SDG og Danske kommuner.
Lidt foto: Hexagon, SDG og Danske kommuner.
Billedet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- ➔ Vejadgang
- Sti

- Fælles opholdsarealer
- Legeplads
- Grunde
- Vej
- ▨ Udsigtsskile
- ny støjvold
- ▨ Beskyttet mose
- ▨ Beskyttet sø

0 50 100 150 200 Meters



Lokalplan nr. 1440
 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6,
 Margrethehøj, Vejle
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:5.000
 Dato: 19.01.2026
 Rev:
 Init.: ritsi

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



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer

0 50 100 150 200 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1440
Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6,
Margrethehøj, Vejle
Illustrationsplan tæt-lav

Mål: 1:5.000
Dato: 20.01.2026
Rev:
Init.: Ravn Arkitektur



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

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger,
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67
Mobil tlf.: 29 33 23 70
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

26. februar 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-14-25

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1440 og forslag til kommuneplantillæg nr. 5

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1440 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle og tillæg nr. 5 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 25.02.2026.

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

Hvad er en lokalplan

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

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Margrethehøj i Tirsbæk Bakker og omfatter matr.nr. 2fp, 2ix, 2l, 2m, 2q og del af 2s Tirsbæk Hgd., Engum og matr.nr. 14g og del af matr.nr. 1li Bredal By, Engum.

Lokalplanen giver mulighed for, at 6. etape af Tirsbæk Bakker på ca. 15 ha, kan udstykkes og bebygges med 34 parcelhuse og 45 rækkehuse, eller alternativt 55 parcelhuse.

Teknik & Miljø Plan & Energi

plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

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

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



Figur 1 Kort af lokalplanområdet, der viser hvordan det kan komme til at se ud i fremtiden, hvor afgrænsningen er vist med stiplede linje

Kommuneplantillæggets indhold

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg til kommuneplan 2025-2037, der foretager en mindre tilpasning mellem boligrammen og den rekreative ramme langs Juelsmindevej.

Her lå der tidligere enkelte boliger der er nedrevet for at kunne anlægge en støjvold, der gør det muligt at bygge boliger i Tirsbæk Bakker. Der sker en justering af rammerne således, at boligrammen følger foden af jordvolden.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra 27.02.2026. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring fra fredag den 27.02.2026 med høringsfrist onsdag den 29.04.2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

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

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planerne påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Udsigtspunktet fra Juulsbjergvej, som fastsat i helhedsplanen for Tirsbæk Bakker, bevares, og området kan ikke ses fra kysten i forhold til kystnærhedszonen. Vejene er dimensioneret til den øget trafik, og trafikstøj afværges med støjafskærmning. Den potentielle økologisk forbindelse og det potentielle naturområde berøres ikke af planerne. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#). For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

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

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

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

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

Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

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

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

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

Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

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

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

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

Pr. brev:

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

Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

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

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

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

Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

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

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

Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

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

- ☒ Nej ☐ Ja

Hvor stammer dine personoplysninger fra

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

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

Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

Automatiske afgørelser, herunder profilering

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

Dine rettigheder

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

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

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

Retten til at trække samtykke tilbage

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

Klagevejledning

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