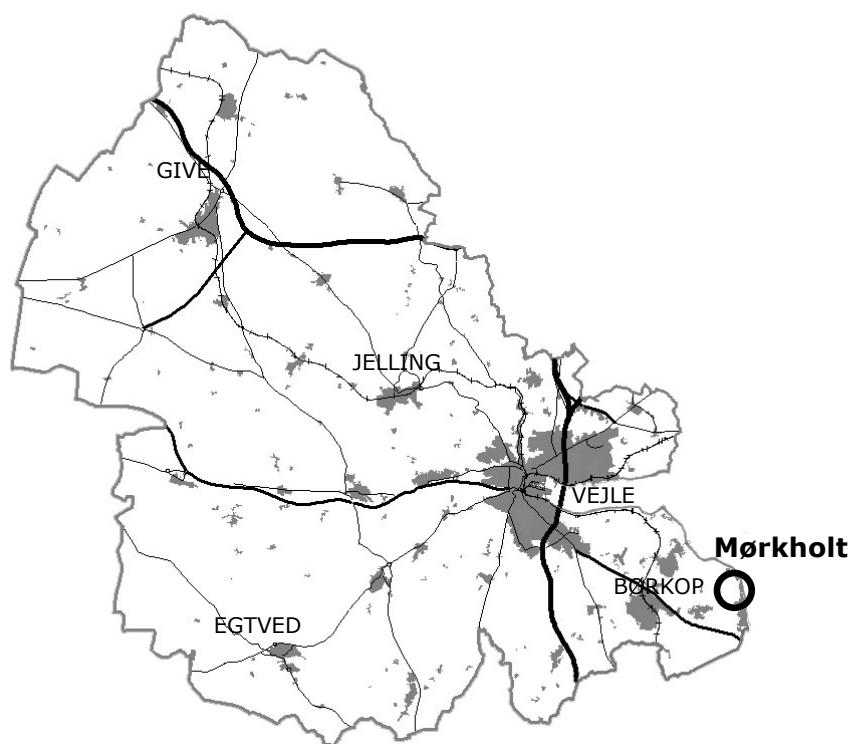


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1435

Sommerhusområde ved Hvidbjergvej, Mørkholt

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

01.10.2025
06.10.2025
03.11.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

8 LOKALPLANENS INDHOLD

8 Anvendelse

8 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

9 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Landsplandirektiv

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

11 Naturbeskyttelsesloven

12 Museumsloven

12 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

12 Kommuneplan 2021-2033

13 Servitutter

14 Arkitekturpolitik

14 Bæredygtighed

15 Oversvømmelse, erosion og klima

16 Kystnærhedszonen

16 Forsyning

17 Miljøforhold

17 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

20 BESTEMMELSER

20 § 1 Formål

20 § 2 Område og zonestatus

20 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

21 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

22 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

23 § 7 Bebyggelsens udseende

24 § 8 Ubebyggede arealer

26 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

27 § 10 Grundejerforening

27 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Planteliste

KORTBILAG

1. Matrikler

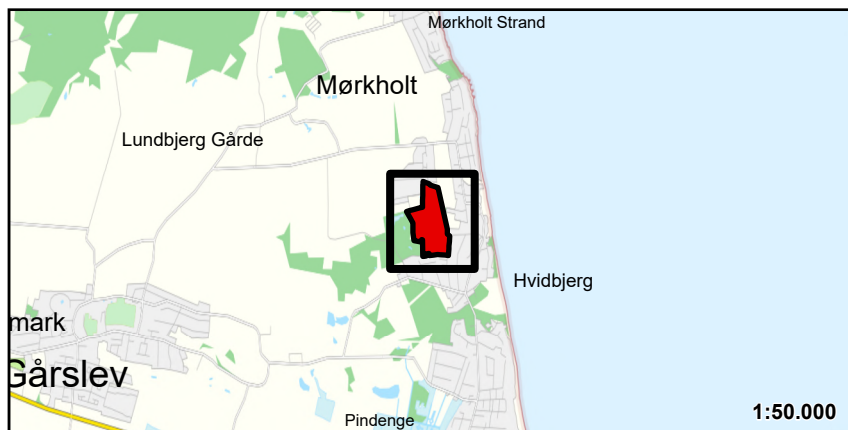
2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune

LOKALPLAN NR. 1435

Sommerhusområde ved Hvidbjergvej, Mørkholt



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelstel (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

I landsplandirektivet fra 2021 blev det gjort muligt at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, for bl.a. at bidrage til udviklingen af kystturismen i Danmark. Et område på 8,3 ha blev udlagt til fremtidigt sommerhusområde bag det eksisterende sommerhusområde i Hvidbjerg/Mørkholt. På baggrund af dette har lodsejere indenfor området ønsket at udvikle arealet til sommerhusområde.

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 30 sommerhusgrunde.

Formålet med lokalplanen er, at sætte rammerne for et attraktivt og åbent sommerhusområde samt sikre fælles friarealer, beplantning, vandhåndtering og at området kommer til at fremstå som et sommerhusområde med bebyggelse i stil med de klassiske sommerhustypologier.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet dækker over dele af 6 matrikler, matr.nr. 5g, 5am, 1f, 1h og 2b Mørkholt By, Gårslev og 12b Gårslev By, Gårslev og udgør til sammen et areal på 8,3 ha.

Området afgrænses mod vest af et naturskønt skovområde. Mod nord-vest ligger et forholdsvist nyt sommerhusområde og mod øst ligger Hvidbjerg/Mørkholt's eksisterende sommerhusområde og udsigten til Vejle Fjord. Mod syd grænser lokalplanområdet ligeledes op til det eksisterende sommerhusområde og herfra er der mulighed for udsigt til Fredericia.

Lokalplanområdet er landbrugsjord og græsarealer, der er adskilt med læhegn/beplantningsbælter. Terrænet i lokalplanområdet er meget varieret. Mod vest er et forholdsvist fladt område med omkringliggende skov og beplantningsbælter. Mod nord er terrænet meget kuperet med et bakket landskab. Mod syd defineres området af en markant skrænt der falder med ca. 8 meter mod øst. Se figur 1-7.



Lokalplanområdet er beliggende på den jyske østkyst, i et bakket landskab og med omkringliggende natur. Herfra er der nem adgang til Vejle Fjord med badestrande og den flotte hvidesandende klit. Området har tæt forbindelse til større byer som Vejle og Fredericia, som infrastrukturelt forbindes af Motorvejstrafikvejen der ligger i kort afstand fra lokalplanområdet.

Figur 1: Luftfoto af lokalplanområdet, Kilde: Skråfoto, Klimadatastyrelsen

Hele lokalplanområdet ligger i landzone og vil med lokalplanen overføres til sommerhusområde.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 2: Billede af lokalplanområdet taget fra Bjørnsvej mod syd-vest.



Figur 3: Billede af lokalplanområdet taget Bjørnsvej mod nord-vest.



Figur 4: Billede mod Bjørnsvej/øst, taget fra toppen af skrænten.



Figur 5: Billede af lokalplanområdet, taget i det vestlige område mod nord-vest, hvor det nyere sommerhusområde anes i baggrunden.



Figur 6: Billede af lokalplanområdet taget i det nordlige område, hvor det kuperede terræn opleves.



Figur 7: Billede af udsigten fra toppen af det bakkede landskab mod nord, hvor Vejle Fjord anes i baggrunden.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til sommerhusformål. Der må maksimalt udstykkes 30 sommerhusgrunde indenfor området. Områdets udnyttelse skal ske på en måde, hvor hensynet til de landskabelige, naturmæssige og kulturmiljømæssige kvaliteter i området, sikres.

Med lokalplanen overføres området fra landzone til sommerhusområde.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Udstykning af lokalplanområdet skal foregå på baggrund af kortbilag 3. På kortbilag 3 fremgår det, at der kan udstykkes op til 30 sommerhusgrunde med en grundstørrelse på 1200 - 1800 m².

Bebyggelsen i lokalplanområdet må maksimalt være 1 etage, med en maksimal højde på 5 meter. På grunde med store terrænforskelle kan der med fordel bygges i flere niveauer.

Lokalplanområdet ønskes at fremstå åbent, luftigt og imødekomende, med karakter af et klassisk sommerhusområde. Derfor skal alle sommerhuse opføres i træ og kun mindre partielle facadepartier kan udføres med andet materiale.

På facader må der bruges dæmpede farver i materialernes naturfarver eller farver dannet af hvid, sort, støvet grøn eller jordfarver. På grund af en beliggenhed i kystnærhedszonen, må sommerhuse ikke males helt hvide.

Tagene skal udføres i mørke tagmaterialer i grå eller sort. Alternativt kan tagene udføres som græstage, for at fremhæve naturelementet i området. Taghældninger må maksimalt være 30 grader. Der kan opsættes solceller på tagene.

Tagene i området kan være med strå eller være intensive naturtag. De kan beplantes med hjemmehørende græsser og bredbladede urter for at fremme biodiversiteten og skabe et grønt og naturligt udseende.

Ingen del af bebyggelse eller terrasse/opholdsareal må placeres nærmere skel end 5 meter. Kun fritliggende carporte og skure, kan placeres 2,5 meter fra naboskel.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Hvidbjergvej, som vist på kortbilag 3. Nye veje i lokalplanens område udlægges efter princippet som vist på kortbilag 3.

Adgangsvejen A-A, der forsyner hele sommerhusområdet, skal udlægges med et vejudlæg på 10 meter og en kørebanebredde på 5,0 meter. I den ene side skal der etableres en grøft/wadie på 2,5 meter til håndtering af regnvand. Den interne boligvej B-B skal udlægges med et vejudlæg på 9 meter med en vejbanebredde på 5,0 og grøft/wadie på 2,5 meter i den ene side.

Alle veje i lokalplanområdet skal etableres som grusveje. Der skal anlægges vendepladser efter de til enhver tid gældende vejregler.

Der skal skabes stiforbindelser rundt i lokalplanområdet og til de eksisterende sommerhusområder ved Hvidbjergvej, Stoffersvej og Bjørnsvej med adgang til vandet. Derudover kan der skabes stiforbindelse til sommerhusområdet ved Sommerhaven mod nordvest.

Stierne i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3, skal udlægges med en bredde på minimum 3 meter, og skal etableres som naturlige trampestier, eller belægges med grus/stenmel.

Ubebyggede arealer

Der må i lokalplanområdet ikke opføres hegn eller hæk i skel. Sommerhusområdet skal fremstå så åbent som muligt, hvorfor der ikke må defineres skel med ny hækbeplantning. Man må beplante omkring terrassearealer for afskærmning af privatliv, såfremt det er minimum 5 meter fra skel. Øvrig beplantning som træer og buske skal placeres, hvor de kan være med til at give området karakter.



*Figur 8: Inspirationsbillede af et åbent sommerhusområde.
Kilde: Skraafoto, Klimadatastyrelsen*

Der er i området lagt op til to områder med plads til leg og ophold, se kortbilag 3. I området mod vest er placeringen tæt op af skoven, med til at give området læ og naturlig karakter. Området mod øst er også genvejen til stranden og her er der mulighed for at lave fælles arrangementer og mødesteder. Områderne skal fremstå græsbelædede med mulighed for legeredskaber, bænke, bålpladser mv. som skal være lavet af træ og fremstå i natur-farver.

Områderne med nedsivningsbassin B1 og B2 er forbeholdt plads til at opsamle og nedsive regnvand. Disse skal fremstå som værende grønne arealer med beplantning, der trives i våde områder. Mod syd skal disse bassiner afgrænses af hævet bassinkant, for at holde regnvand indenfor lokalplanområdet. Bassinkanten ved B1 defineres af adgangsvejen. Bassinkanten ved bassin B2 skal etableres, så den fremstår som en blød og naturlig forlængelse af eksisterende terræn/skråning fra vest, og skal fremstå med en beplantning som det omkringliggende, så den kan blive en naturlig del af landskabet.

Den eksisterende beplantning i lokalplanområdet skal i størst muligt omfang bevares. Det nord-syd gående beplantningsbælte må ikke ændres, kun gennembyrdes de to steder, hvor vejen føres igennem. Det vest-østgående beplantningsbælte må ikke ændres. De fælles friarealer skal fremstå græsbelagte og kan beplantes med enkeltstående træer og buske.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Landsplandirektiv

I landsplandirektivet 2021 blev der udlagt nye sommerhusområder i kystnærhedszonen i 10 forskellige kommuner, herunder Vejle kommune. Her blev det muligt at udlægge et areal på 8,3 ha ved Stoffersvej/Bjørnsvej til sommerhusområde bag ved det eksisterende sommerhusområde i Mørkholt. Her må der udstykkes op til 30 sommerhusgrunde.

Formålet med at udlægge og omplacere sommerhusområder i kystnærhedszonen er bl.a. at bidrage til udviklingen af kystturismen i Danmark.

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. 79, Munkebjerg Strandskov beliggende ca. 7 km vest for planområdet.

Det vurderes, at planen ikke 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 arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Området ligger dog inden for hovedudbredelsesområdet for flere arter af flagermus. Da projektet ikke berører eksisterende bevoksninger med løvtræ, vil eventuelle potentielle levesteder for flagermus ikke berøres. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

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

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra skovområdet ved Foldkær som ligger umiddelbart øst herfor. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge uden forudgående dispensation.

Større dele af skovområdet er sammensat af forskellige tilgroningsskove og skovmoser, og skoven opleves overordnet som irregulært i udstrækning. Det er kun et mindre skovstykke der berører lokalplanområdets vestlige grænse, og her voksede skoven først til efter 2015. Skovbrynet fremstår diffust og består primært af åbne partier, mellem grupper tilgroet af træer og buske i lav højde. Det diffuse skovbryn ligger op til en lille græsmark omgivet af sommerhusgrunde, og generelt anses skovbrynet og dets næromgivelser uden større landskabsværdi.

Kommunen kan dispensere fra skovbyggelinjen, og i dette tilfælde forventes at der meddeles dispensation ned til 20 meter fra skel til skovmatriklen og hen til bygning. Dette vil ske under byggesagsbehandlingen. Der etableres sti mellem bygninger og skel til skovområdet



Figur 9: Foto af skovbrynet mod vest.

Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttelseslinjens formål er at sikre bevarelsen af de åbne kyster. Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke bebygges, udstykkes, ændres i terrænet, beplantes, hegnes eller lignende. Kystdirektoratet kan dispensere fra strandbeskyttelseslinjen.

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.

VejleMuseerne anbefaler, at der forud for anlægsarbejder i lokalplanområdet udføres arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens §26.

Diger

Mod nord-vest er der et beskyttet dige i skel mod Sommerhaven, som ses på kortbilag 2. Diget må ikke ændres. Der er i udstykningsplanen holdt en respektafstand på ca. 10 meter til diget.

Når et dige overføres fra landzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen, men vil fortsat blive administreret efter museumslovens regler. Efterfølgende ændringer af diget vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 12b, Gårslev By, Gårslev og på matr.nr. 2b og 1h, Mørkholt By, Gårslev. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

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

Det er undersøgt, hvorvidt der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold. Der findes 1 nærliggende landbrugsejendom med erhvervsmæssigt dyrehold. Denne landbrugsejendom er i forvejen begrænset i sine udvidelsesmuligheder. Dette skyldes, at ejendommens produktionsanlæg allerede inden udbygning af lokalplanområdet ligger i nærheden af et område, der i kommuneplanen er udlagt til sommerhusområde.

Lokalplanen dækker et område på 8,3 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som bassiner til vandhåndtering og lignende.

Der bliver i forbindelse med lokalplanen udlagt 30 sommerhusgrunde, da der er stigende behov for kystnære fritidsboliger. Arealforbruget pr. sommerhusenhed er 2.780 m², hvilket giver 3,6 sommerhusbolig pr. ha. Sommerhusområdet bliver udlagt med tilstrækkeligt plads til fælles friareal, for at skabe et åbent og attraktivt sommerhusområde.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanområdet er i kommuneplanens hovedstruktur udlagt til sommerhusområde.

Der er udpeget enkelte områder med risiko for oversvømmelse i lokalplanområdet. De to største udpegninger er naturlige lavninger, som udbygges til nedsivningsbassiner.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge over 5 meter i højden, og vurderes ikke at have væsentlig visuel på-virkning på kysten.

Mod syd-vest ligger lokalplanområdet, med mindre arealer, indenfor potentielle økologiske forbindelser. Det vurderes ikke at have betydning, da området ligger i udkanten af den potentielle økologiske forbindelse, som er et stort område, og vil derfor ikke påvirke udpegningen væsentligt.

Mod syd-vest ligger lokalplanområdet, med mindre arealer, indenfor ønsket skovrejsningsområder. Udpegningen af ønskede skovrejsningsområder er et større areal, hvor lokalplanområdet kun påvirker en mindre del og dermed ikke påvirker den samlede udpegnings væsentligt.

Rammer

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanramme 99.S.5, som fastlægger anvendelsen til sommerhusområde. Der må maksimalt udstykkes 30 sommerhusgrunde indenfor området. Områdets udnyttelse skal ske på en måde, hvor hensynet til de landskabelige, naturmæssige og kulturmiljømæssige kvaliteter i området, sikres. Der må ikke udstykkes sommerhusgrunde på arealer, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Grunde skal udstykkes med et areal på 1200-1800 m². Den samlede bebyggelsen må maksimalt være 180 m² bolig areal + maksimalt 50 m² sekundær bebyggelse som carport, skur mv.

Der må bygges i 1 etage med en maksimal højde på 6 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Servitutter

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

Der er i forbindelse med lokalplanen lavet en servitutregørelse, der fremhæver følgende servitutter, der er gældende og har indflydelse på lokalplanområdet:

- 19.24.08.2021-1013199978 - SERVITUT OM KLOAKANLÆG - GÆST / matr. nr. 1f og 5g Mørkholt By, Gårslev

Kloakledning på matr.nr. 1f på betinget gæsteprincip inkl. 4 m bredt servitutbælte med forbud mod bygninger, større træer, buske med dybtgående rødder, regulere terræn o.lign. Krav til fundamenter i nærheden. Færdselsret til ledninger. Påtaleberettiget: VEJLE SPILDEVAND A/S

- 27.10.2021-1013363538 - SERVITUT OM KLOAKANLÆG - GÆST / matr.nr. 5am Mørkholt By, Gårslev

Kloakledning på matr.nr. 5am på betinget gæsteprincip inkl. 4 m bredt servitutbælte med forbud mod bygninger, større træer, buske med dybtgående rødder, regulere terræn o.lign. Krav til fundamenter i nærheden. Færdselsret til ledninger. Påtaleberettiget: VEJLE SPILDEVAND A/S

- 19.01.2024- 1015419851 - SERVITUT OM KLOAKANLÆG / matr.nr. 12b Gårslev By, Gårslev

Kloakledning på matr.nr. 12b inkl. 4 m bredt servitutbælte med forbud mod bygninger, større træer, buske med dybtgående rødder, regulere terræn o.lign. Krav til fundamenter i nærheden. Færdselsret til ledninger. Påtaleberettiget: VEJLE SPILDEVAND A/S CVR: 32882064

Servitutterne vedrørende kloakledningerne er der i udstykningsplanen, se kortbilag 3, taget hensyn til, da ledningerne ligger i skel, hvor der ikke må etableres hegn eller hæk, eller i vejtracéet.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken, da lokalplanen muliggør et sommerhusområde med naturmæssige og arkitektoniske kvaliteter. Der sikres arkitektonisk sammenhæng med de eksisterende sommerhusområder, ved at regulere facadehøjde og materialevalg. Derudover må der ikke opsættes hegn eller hække i skel og området vil dermed fremstå åbent og imødekomende.

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.

Til opsamling af regnvand, skal der i lokalplanens syd-østlige og lavestliggende område etableres to nedsivningsbassiner. Grøfter/wadier langs vejene skal lede regnvandet fra resten af området til bassinerne. Omkring bassinerne, særligt mod syd, skal der anlægges høje bassinkanter for at forhindre vandet i at løbe mod naboerne mod syd. Bassinerne skal fremstå som grønne oaser med vilde planter og gode forhold for insekter og mindre dyr.

Der planlægges flere fælles opholdsområder med naturen som omdrejningspunkt. Mod vest afgrænses opholdsarealet af beplantning og skov, mens der mod øst er åbne opholdsarealer med udsigt til vand og bakket terræn. Her foreslås også beplantning med enkeltstående eller mindre grupper af træer, så det grønne præg styrkes, mens det åbne landskab bevares.

De eksisterende beplantningsbælter bevares og opdeler området med de 30 sommerhuse i mindre enheder, så det ikke fremstår som ét stort område. Hver sommerhusgrund må maksimalt bebygges med 180 m² sommerhusbebyggelse og 50 m² sekundær bebyggelse, hvilket er mindre end kommuneplanen tillader. Dette for at skabe et mere åbent og sommerhuspræget område. Sommerhusene skal fremstå primært i træ, men med mulighed for malerhandling i sort, grå, grøn eller jordnære farver. Inventar på fællesarealer skal opføres i træ, som skal stå rå og ubehandlet for at give et naturligt udtryk. Der må opsættes solceller og varmepumper, som skal integreres i arkitekturen. Fælles opholdsarealer skal give mulighed for at fremme sociale møder, og et sammenhængende stisystem sikrer nem adgang gennem området og til kysten.

Vejene i området anlægges som grusveje og stierne som trædestier, for at understrege sommerhuspræget og prioritere naturen med brug af naturlige materialer. Planen har fokus på bæredygtighed med krav om træfacader, mulighed for græstage og solceller samt regnvandshåndtering via wadier og nedslivningsbassiner. Eksisterende beplantningsbælter bevares, og ny beplantning skal bestå af hjemmehørende arter, der kræver ingen eller minimal vedligehold. Lokalplanen viderefører det eksisterende sommerhusområde og giver mulighed for større grunde, så området fremstår åbent og naturligt.

Oversvømmelse, erosion og klima

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

Lokalplanområdet er ikke udpeget som risikoområde for erosion.

I nordøstlige del af lokalplanområdet, kan der forekomme højtstående grundvand. Der forventes nogen årstidsvariation på det pejlede vandspejl.

Der er udpeget enkelte områder med risiko for oversvømmelse i lokalplanområdet. De to største udpegninger er naturlige lavninger, som udbygges til nedslivningsbassiner.

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.

Til håndtering af skybrudsvand i lokalplanområdet, ledes vandet i grøfter/wadier langs vejene jf. kortbilag 3, til det fælles anlæg i form af et nedslivningsanlæg mod sydøst. Skybrudshændelser holdes derfor inden for lokalplanområdet

Nedslivningsbassinerne jf. kortbilag 3, skal mod syd dannes af høje bassinkanter der hæves i terrænet, for at holde al vand indenfor lokalplanområdet.

Afstrømning på overfladen til lokalplanområdets nabomatrikler ikke vil være større end nuværende. Udstrømning mod syd vil derimod blive stærkt reduceret ved anlæggelse af bassiner og vejanlæg, da dette vil stoppe udstrømning i den naturlige lavning. Nedbør på de sydvendte skrån timer vil dog fortsat afstrømme mod syd i samme omfang som nu.

Håndtering af tag- og overfladevand

Lokalplanområdet spildevandskloakeres og tag- og overfladevand skal håndteres lokalt på den enkelte grund.

Vand fra veje og fællesarealer håndteres i grøfter/wadier med overløb til bassiner, som skal vedligeholdes og driftes af grundejerforeningen.

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 ca. 300 meter fra kysten, og derfor beliggende indenfor kystnærhedszonen. I landsplandirektivet fra 2021 bliver der givet mulighed for sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen.

Påvirkningen af kysten vil være ubetydelig, dels fordi lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse maksimalt må være 5 meter i højden, og fordi bebyggelsesprocenten ikke må overstige $(180 + 50 \text{ m}^2) < 15 \%$ for de enkelte byggegrunde. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser sikrer, at der skabes luft og udsyn mellem de enkelte bygninger.

De nye sommerhuse vil derudover være placeret bag det eksisterende sommerhusområde i forhold til kysten, og dermed også i afstand væk fra kysten. De højestliggende sommerhuse vil kun være synlige fra kysten i mindre grad på grund af eksisterende bebyggelse, vegetation og kystskråningen. Bebyggelsen vil kun være synlig i korte glimt mellem eksisterende bebyggelse og vegetation ved forbi-sejling ude på fjorden.

Planlægningsmæssig begrundelse:

Sommerhusområdet er lagt indenfor kystnærhedszonen for at benytte den herlighedsværdi, der er i det kystnære miljø i form af udsyn til vand, samt muligheden for tilgang til kysten. Da der allerede er bebygget ud mod kysten, vurderes det, at de nye sommerhuse ikke vil påvirke kystmiljøet væsentlig.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk, Trekantens Vandforsyning, Gårslev Vandværk.

Varme

Der er ikke planlagt for fjernvarme i området, og opvarmning bliver derfor ved individuel opvarmning, som eksempelvis varmepumper. Disse skal integreres i bebyggelsen og ikke fremstå synlige på facaderne.

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.

Lokalplanområdet indgår ikke i Vejle Kommunes Spildevandsplan, men medtages heri via et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges i tillægget som spildevandskloakeret.

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund via private løsninger.

Miljøforhold

Jordforurening

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

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 området med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj ved følsom anvendelse

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 lokalplanområdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

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

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 resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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.

Der er udpeget enkelte områder med risiko for oversvømmelse i lokalplanområdet. De to største udpegninger er naturlige lavninger, som udbygges til nedsivningsbassiner.

Lokalplanområdet er et sommerhusområde der er udlagt i kommuneplanen 2025. Området er lagt ind i den nye kommuneplan, ved at tage andet og tilsvarende areal ud jf. Landsplandirektivet 2021.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 79, Munkebjerg Strandskov beliggende ca. 7 km vest for planområdet.

Det vurderes, at planen ikke 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 lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der findes et mindre sten- og jorddige i lokalplanens nordlige del. Diget bliver bevaret i sin helhed.

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanen udlægger en natursti som buffer mellem udstykningerne og strandbeskyttelseslinjen, hvorfor lokalplanområdet vil ikke påvirke området indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der planlægges for adgangsvej over strandbeskyttelseslinjen mod nord-vest, hvortil der søges dispensation fra Kystdirektoratet.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge over 5 meter i højden, og vurderes ikke at have væsentlig visuel påvirkning på kysten.

Mod syd-vest ligger lokalplanområdet, med mindre arealer, indenfor potentielle økologiske forbindelser. Det vurderes ikke at have betydning, da området ligger i udkanten af den potentielle økologiske forbindelse, som er et stort område, og vil derfor ikke påvirke udpegningen væsentligt.

Mod syd-vest ligger lokalplanområdet, med mindre arealer, indenfor ønsket skovrejsningsområder. Udpegningen af ønskede skovrejsningsområder er et større areal, hvor lokalplanområdet kun påvirker en mindre del og dermed ikke påvirker den samlede udpegning væsentligt.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1435

Sommerhusområde ved Hvidbjergvej, Mørkholt

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 sommerhusformål,
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til sommerhusområde,
- at fastlægge bestemmelser for grundstørrelser, bygningsstørrelser og bygningernes udseende, og
- at sikre et åbent område med karakter af være et klassisk sommerhusområde.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 5g, 5am, 1f, 1h og 2b Mørkholt By, Gauerslund og matr.nr. 12b Gårslev By, Gårslev. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 16.04.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet overføres fra landzone til sommerhusområde ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til sommerhusformål med maksimalt 30 sommerhusgrunde.

3.2

Der må på hver grund kun opføres ét sommerhus med tilhørende carport/garage og skur. Det er ikke tilladt at opføre anneks til beboelse.

3.3

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres fælles opholdsarealer, hvor der kan etableres naturlegepladser mv.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, nedsivningsbassiner og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

3.5

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

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet skal udstykkes efter principperne på kortbilag 3.

4.2

Nedsivningsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinerne.

4.3

Grundstørrelsen for sommerhusene skal være minimum 1200 m² og må maksimalt være 1800 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

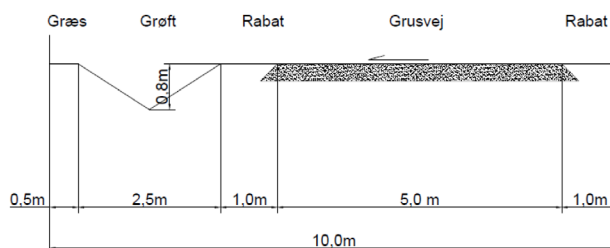
5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra nordøst via Hvidbjergvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Vej A-A udlægges i en bredde på 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,0 meter. Vejen skal udlægges i grus.

Der skal i vejudlægget af vej A-A etableres en 2,5 meter bred grøft/wadie til opsamling af regnvand jf. figur 9.

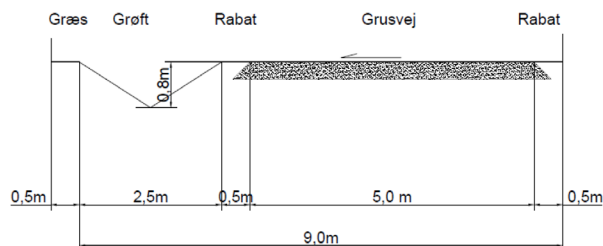


Figur: 9. Principsnit for vejprofil ved 10 meters vejudlæg. Kilde: Vandhånderingsplanen af Jens Johan Andersen a/s

5.3

Vej B-B udlægges i en bredde på 9,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,0 meter. Vejen skal udlægges i grus.

Der skal i vejudlægget af vej B-B etableres en 2,5 meter bred grøft/wadie til opsamling af regnvand jf. figur 10.



Figur: 10. Principsnit for vejprofil ved 9 meters vejudlæg. Kilde: Vandhånderingsplanen af Jens Johan Andersen a/s

5.4

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

5.5

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

5.6

Der skal udlægges parkering svarende til 2 p pladser pr. sommerhusbolig.

5.7

Der skal etableres stier med placering efter princip jf. kortbilag 3. Stier udlægges i en bredde på minimum 3,0 meter med en stibanebredde på 2,0 meter.

5.8

Stier skal udlægges som naturlige trædestier, eller kan anlægges med fast belægning som f.eks. grus eller stenmel.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

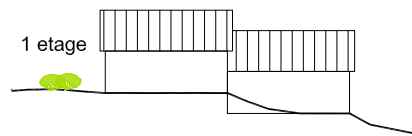
6.1

Der må bygges maksimalt 180 m² sommerhus-/boligareal og maksimalt 50 m² sekundær bebyggelse som carport, skure og lignende.

6.2

Bebyggelse må opføres i 1 etage.

Der kan med fordel bygges med forskudte plan i flere niveauer for tilpasning i terrænet, som vist på figur 11. Al bebyggelse skal tilpasses terrænet og ikke omvendt.



Figur: 11. Princip for bebyggelsens tilpasning til terrænet.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 5 meter over niveauplan/terræn.

6.4

Facadehøjden målt fra byggemodnet terræn/niveauplan til skæring mellem ydervæg og tag må maksimalt være 3,0 meter, gældende for mindst én langside.

6.5

Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på maksimalt 30 grader, med ensidig taghældning eller som flade tage.

6.6

Ingen form for bebyggelse, herunder også terrasser og øvrige opholdsarealer, må ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 meter.

Sommerhusbebyggelse, herunder også terrasser og øvrige opholdsarealer, må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til øvrige skel.

Sekundær bebyggelse som carporte, udhuse, skure mv., herunder også småbygninger under 10 m², der ikke kræver byggetilladelse, må ikke placeres nærmere end 2,5 meter til øvrige skel.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader skal udføres i træ og skal, hvis det males, være i dæmpede farver i materialernes naturfarver eller farver dannet af hvid, sort, støvet grøn eller jordfarver. Kun mindre facadepartier kan udføres i andet materiale. Hele facadepartier må ikke være i farven hvid.

7.2

Der må ikke anvendes fibercementprodukter og produkter, der imiterer træ.

7.3

Tage skal beklædes med grå eller sorte materialer, eller kan etableres som strå- eller græstage.

7.4

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

7.5

Vinduer og døre skal være i træ og have en farve/nuance, der harmonerer med husets farve, eller være hvide.

7.6

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

7.7

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

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

7.8

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

7.9

Affaldsløsninger skal afskærmes. Afskærmningen skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Afskærmningen må maksimalt være 1,30 meter høj.

7.10

Der må ikke op sættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles friareal svarende til minimum 5% af området som vist på kortbilag 3. Disse skal fremstå græsbeklædte med mulighed for lege-redskaber, bænke og stole samt bålpladser.

Tekniske bassiner kan ikke medregnes i de fælles opholdsarealer.

8.2

Der må ikke opsætte hegn og hække i skel. Området skal fremstå åbent uden synlig markering af skel.

8.3

Der må kun opsættes hække og faste hegn omkring terrassearealer, der skal holdes i en afstand på min. 5,0 meter fra skel.

8.4

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 og udføres som naturlige skråningsanlæg.

8.5

Tag- og overfladevand fra hver ejendom skal håndteres på egen grund. Overfladevand fra vej- og grønne arealer skal håndteres via fælles løsninger jf. vandhåndteringsplanen.

8.6

De eksisterende beplantningsbælter, som vist på kortbilag 3, må ikke fjernes eller ændres, foruden ved gennembrydning af vej og sti. Beplantningen må beskæres og plejes som en naturlig del af vedligeholdelsen.

8.7

Der må i fællesarealerne kun plantes træer og buske af hjemmehørende arter, der fremgår af plantelisten i bilag A.

8.8

Der skal mod nordvest langs skel mod Sommerhaven og mod syd-øst langs Johannevej etableres beplantningsbælter, der dannes buske og mellemhøje til høje træer, der fremgår af plantelisten i bilag A. Beplantningsbælternes bredde skal bestå af minimum 3 rækker træer.

8.9

Der skal udlægges arealer til tekniske bassiner, som afværgeforanstaltning for oversvømmelse, i princippet som vist på kortbilag 3. Disse skal fremstå som naturlige elementer i landskabet med beplantning, der er egnet for områder, der i perioder står med vand.

Syd for B2 (det tekniske bassin mod syd), skal der etableres en hævet bassinkant, der hindrer vandet i at løbe over ved skybrudshændelser. Denne skal etableres, så den opleves som en naturlig del af terrænet, der skråner mod vest, som en blød og naturlig forlængelse af eksisterende terræn.

8.10

Synlige anlæg til håndtering af regnvand, som lavninger, regnbede og lignende, skal etableres med naturpræg og indpasses i landskabet.

8.11

Legeredskaber, bænke mv. i fælles opholdsarealer må kun være udført i umalet træ og skal fremstå som et naturligt element i landskabet.

8.12

Det eksisterende beskyttede dige med beplantning, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Diget må ikke ændres ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske skal beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

8.13

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.

8.14

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.2 og 5.3 nævnte grusveje med grøfter/wadier

de i § 5.7 nævnte stier

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.8 nævnte beplantningsbælter

9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afværgeforanstaltningerne for oversvømmelse nævnt i § 8.9 er etableret.

9.3

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

§ 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 som bl.a. grøfter/wadier og tekniske bassiner, 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.

§ 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.

Buske og lave træer til beplantningsbælter

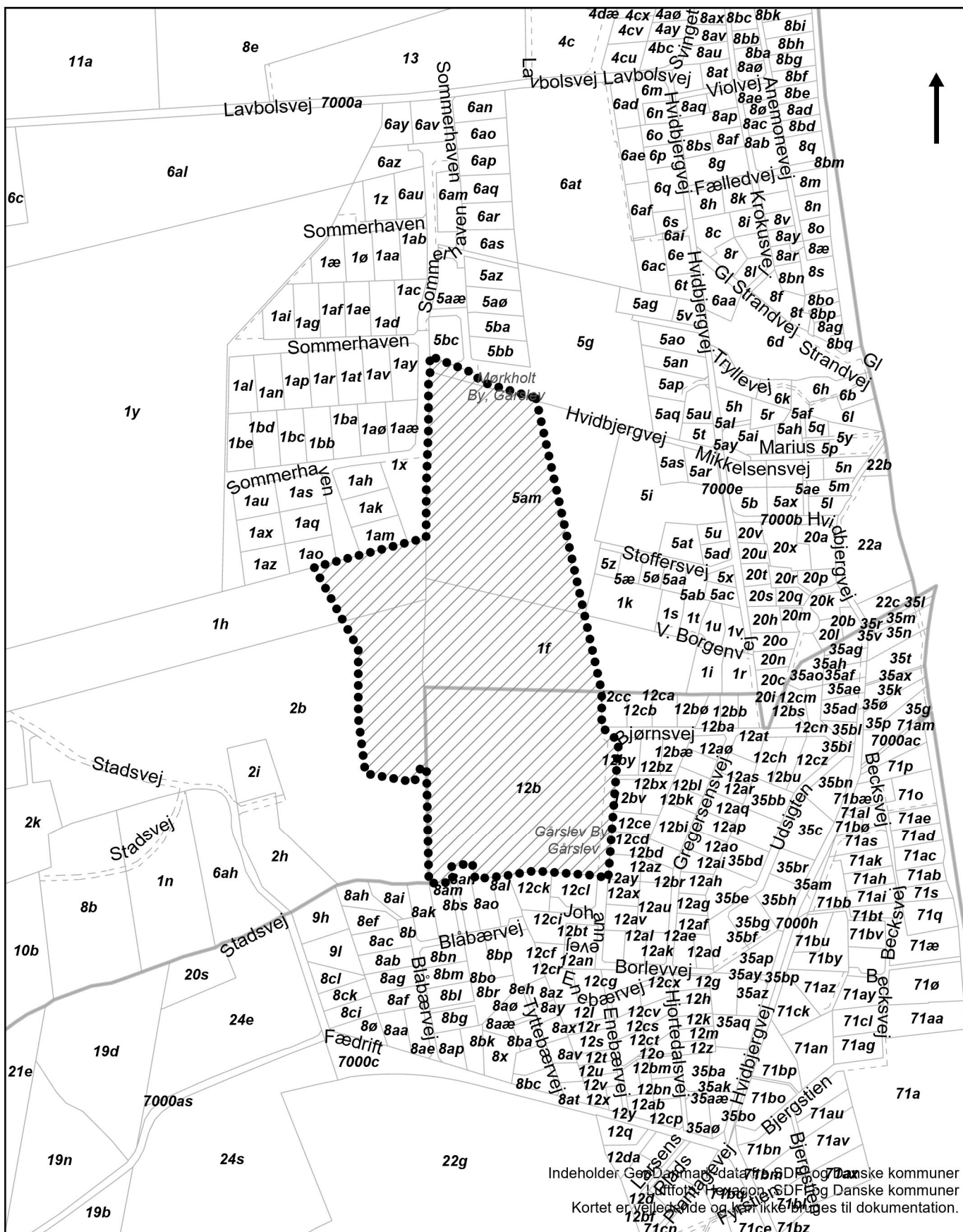
Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedebled (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn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

Middelhøje træer til beplantningsbælter

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

Høje træer til beplantningsbælter

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



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Overføres til sommerhusområde



Matrikelskel



Ejerlav



Optaget vej

0 50 100 200 Meter



VEJLE
KOMMUNE

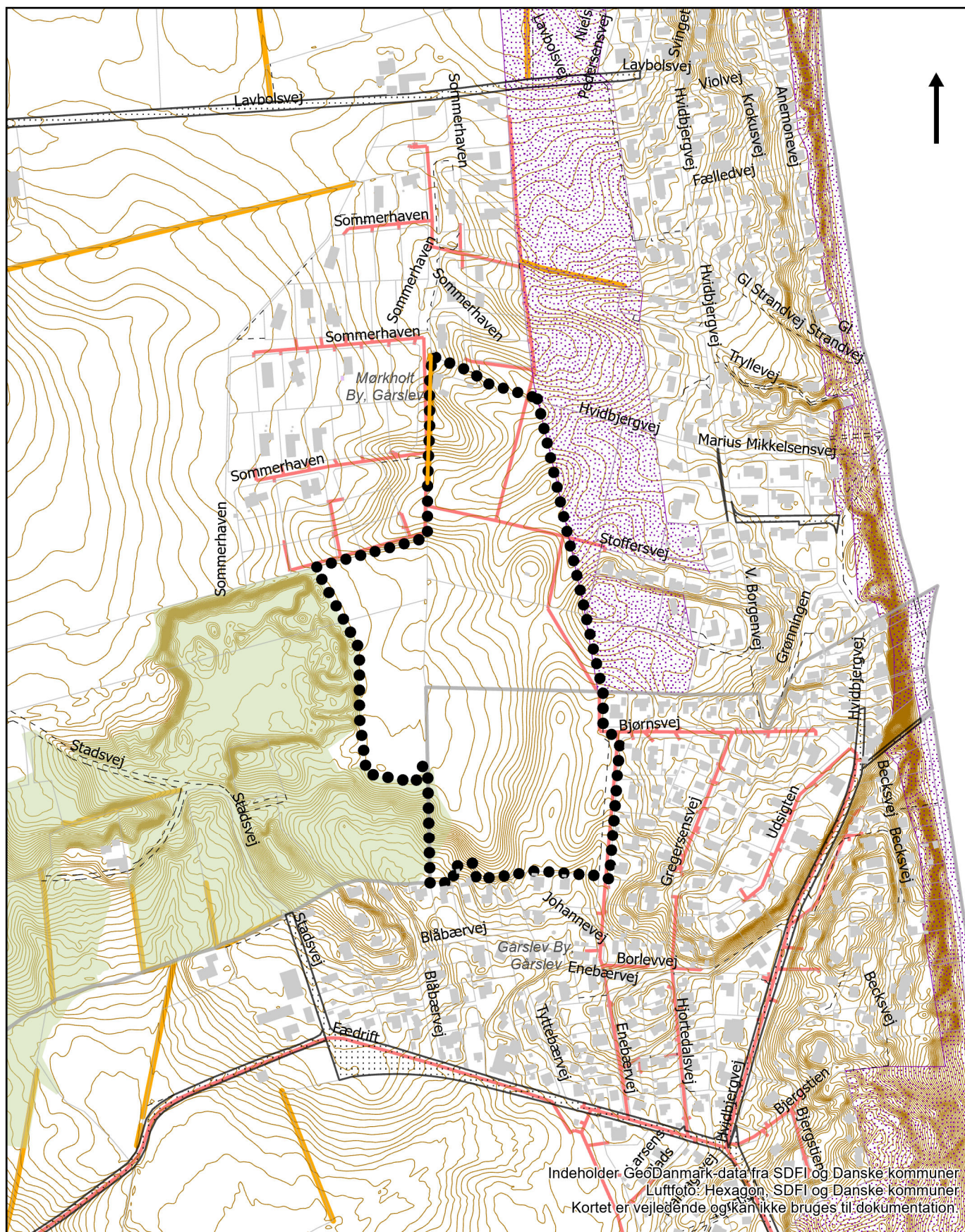
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1435

Sommerhusområde ved Hvidbjergvej,
Mørkholt
Matrikler

Mål: 1:5.000
Dato: 16.04.2025
Rev: -
Init.: dolri



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Beskyttet jorddige
- Matrikelskel
- Skovområde
- Optaget vej
- Spildevand,
- Strandbeskyttelse

0 50 100 200 Meter



UETLE
KOMMUNE

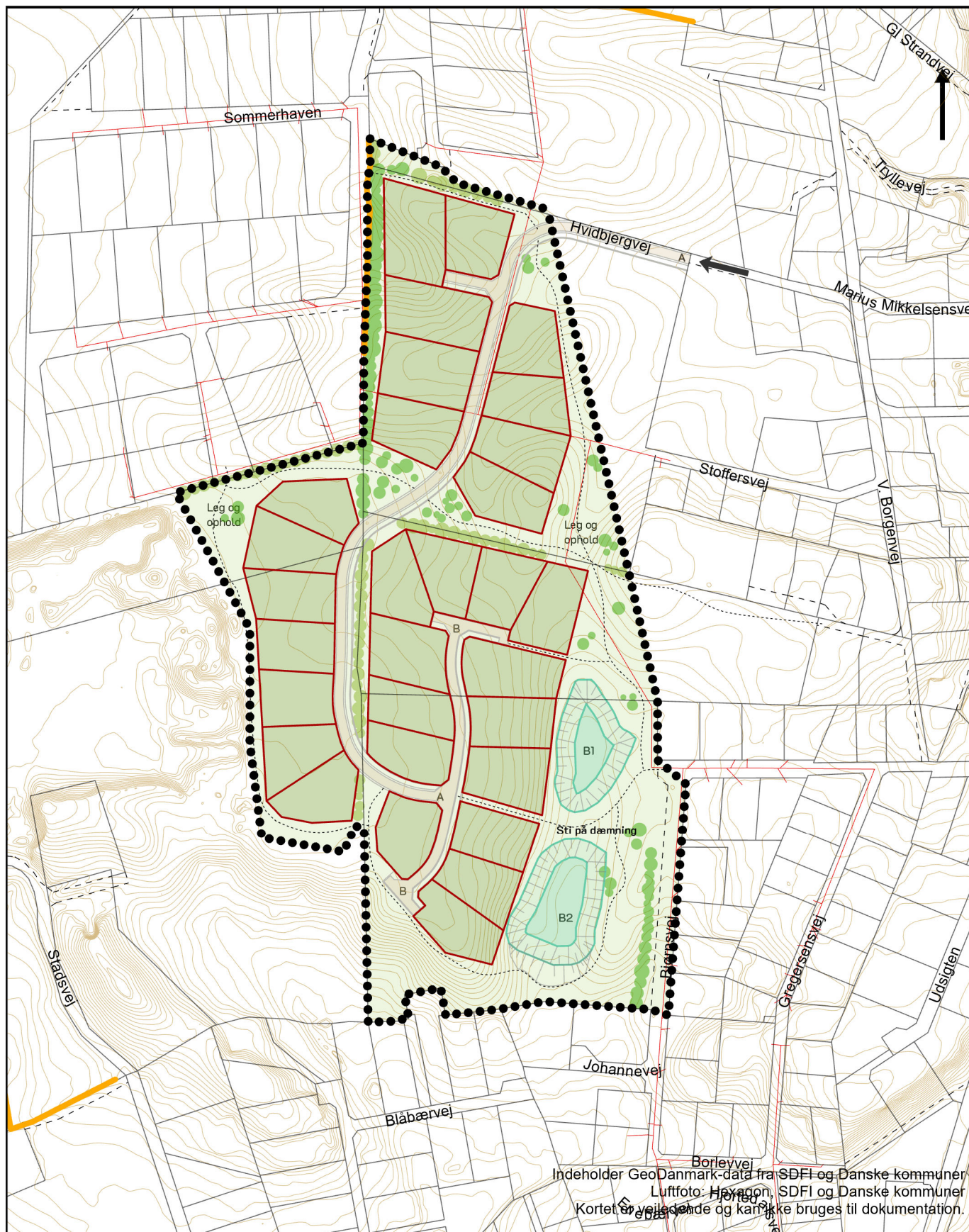
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1435

Sommerhusområde ved Hvidbjergvej,
Mørkholt
Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:5.000
Dato: 20.05.2025
Rev: -
Init.: dolri



Signatur

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|--------------------------------|
| | Lokalplanens afgrænsning | | Eksisterende beplantingsbælter |
| | Vejadgang via Hvidbjergvej | | Ny beplantning |
| | Beskyttede sten og jorddiger - DAI | | Stier |
| | Ny matrikelafgrænsning | | Højdekurver 0,5m |
| | Nedsivningsbassin | | Vejudlæg |

0 75 150 300 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1435
Sommerhusområde ved Hvidbjergvej,
Mørkholm
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:3.000
 Dato: 27.08.2025
 Rev: -
 Init.: dolri



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