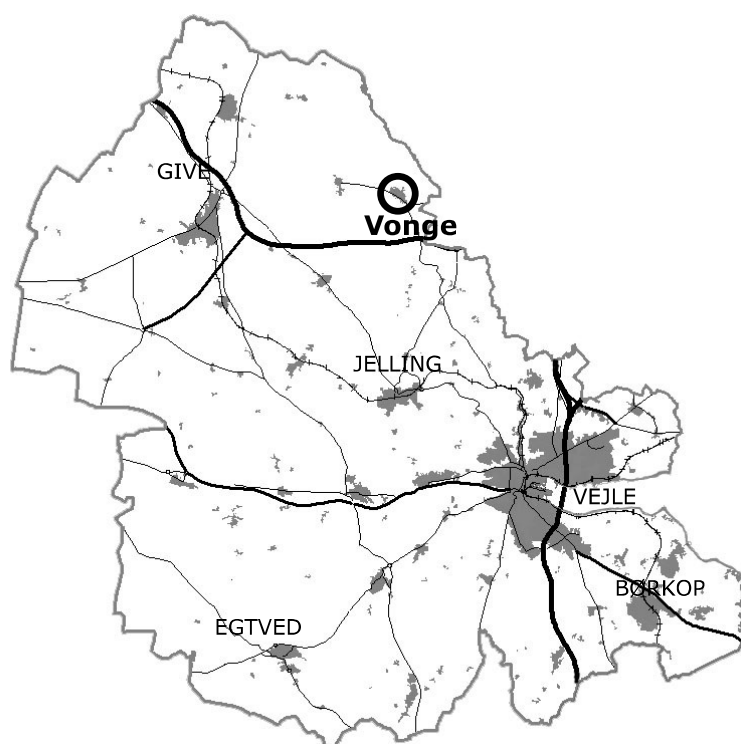


LOKALPLAN NR. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

07.02.2024
09.02.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 EKSISTERENDE FORHOLD
- 7 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 7 Anvendelse
 - 7 Udstykning og bebyggelse
 - 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 8 Ubebyggede arealer
- 8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
 - 8 Natura 2000-område og bilag IV-arter
 - 9 Museumsloven
 - 9 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
 - 9 Kommuneplan 2021-2033
 - 9 Servitutter
 - 10 Arkitekturpolitik
 - 10 Bæredygtighed og klima
 - 11 Oversvømmelse og erosion
 - 11 Tilgængelighed
 - 11 Forsyning
 - 12 Miljøforhold
- 13 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

14 BESTEMMELSER

- 14 § 1 Formål
- 14 § 2 Område og zonestatus
- 14 § 3 Anvendelse
- 15 § 4 Udstykning
- 15 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 18 § 7 Bebyggelsens udseende
- 19 § 8 Ubebyggede arealer
- 21 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 21 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
- 22 § 11 Grundejerforening
- 22 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Urter og blomster
- B. Buske og træer

KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3A Fremtidige forhold - åben-lav
- 3B Fremtidige forhold - åben-lav og tæt-lav
- 4A Illustrationsplan - åben-lav
- 4B Illustrationsplan - åben-lav og tæt-lav

Illustrationer er udarbejdet af dolri

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

Planproces

08.11.2020 Vedtagelse af forslag i byrådet

13.11.2023 -11.12.2023 Offentlig høring

07.02.2024 Endelig vedtagelse i byrådet

09.02.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at opføre boliger i form af parcelhuse (åben-lav) og rækkehuse/dobbelthuse (tæt-lav bebyggelse), da der er efterspørgsel på flere boliger i Vonge.

Lokalplanens giver mulighed for etablering af rekreative arealer for hele lokalplanområdet og klimasikre området ved forsinkelse af skybrudsvand i de fælles friarealer. Området skråner svagt mod nord, og derfor planlægges der for et regnvandsbassin i det nordøstlige hjørne.

Landejendommen øst for lokalplanområdet har en overkørselsret via markvejen i syd, hvorfor der planlægges vejadgang til lokalplanområdet via denne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Vonge by, som en forlængelse af byen mod nord. Området ligger vest for Tinnetvej, som dyrket landbrugsjord med smuk omkringliggende natur og marker. Arealet er ca 2,6 ha.

Syd for lokalplanområdet ligger et boligområde med blandet parcelhuse og rækkehuse/dobbelthuse. Øst for området ligger en landejendom, som har overkørselsret langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Mod vest løber Tinnetvej, en landevej der fører fra Vonge til Vesterlund, forbi Gudenåens udspring, Øster Nykirke (Danmarks højest beliggende kirke), Rørbæk sø og flere kulturelle oplevelser som området byder på. Vest for Tinnetvej ligger en plantage med juletræer.

Nord for lokalplanområdet ligger Haugstrup bæk, som er et beskyttet vandløb med omkringliggende beskyttet engområde.

Terrænet indenfor lokalplanområdet falder med ca 4,5 m fra syd mod nord.

Området ligger i tæt tilknytning til skolen og hallen. Lokalsamfundet har et stærkt foreningsliv og vilje til at ville hinanden og lokalområdet.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1. Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Lokalplanområdet set fra syd, når man kommer kørende af Tinnetvej



Lokalplanområdet set fra nord



Lokalplanområdet set fra syd-vest. Grusvej til landejendom øst for området



Lokalplanområdet set fra syd-vest



Lokalplanområdet set fra syd-øst

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt friareal og tekniske anlæg.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3.

Inden for delområde 1 må der opføres åben-lav boligbebyggelse og inden for delområde 2 må der opføres enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Ved opførelse af åben-lav boligbebyggelse, må der på hver ejendom kun opføres og indrettes én bolig.

Delområde 3 udlægges til regnvandsbassin i forbindelse med de fælles friarealer.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykninger til boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanens kortbilag 4A + 4B viser retningsgivende illustrationsplaner for udstykning.

Åben-lav i delområde 1

Åben-lav bebyggelse er parcelhusgrunde og må udstykkes på mellem 800 og 1200 m². Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse er 30 for den enkelte grund i delområde 1.

Åben-lav boligbebyggelse er én beboelsesbygning pr. ejendom, der kan indeholde én bolig.

Tæt-lav i delområde 2

Tæt-lav bebyggelse er rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse. Tæt-lav bebyggelse skal kunne udstykkes med en minimum grundstørrelse på 400 m². Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse er 40 for den enkelte grund.

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

Bebyggelsens udseende

Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager, hvor den øverste er udnyttet tagetage under saddeltag med en maksimal højde på 8,5 meter.

Ydervægge på boligbebyggelse skal opføres med teglsten, som blank mur, pudset eller vandskuret. Andre materialer kan benyttes på mindre bygningsdele, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens primære materialebrug.

Garager, carporte, skure og andre mindre bygninger kan opføres i andre materialer, så længe det giver et harmonisk helhedsindtryk med boligbebyggelsen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tinnetvej. Her udbygges vejforholdene for overkørselsretten til landejendommen på Tinnetvej 32 øst for lokalplanområdet, med en boligvej med et udlæg på 10 m og en vejbredde på min. 5,5 meter.

Området betjenes yderligere af en boligvej med to lukkede vænger. Boligvejen udlægges med et udlæg på 10 meter med regnvandsbede, fortov og en kørebredde på 5,5 meter. De lukkede vænger udlægges med en bredde på 7 meter med en kørebredde på 5,5 meter.

Stier

Lokalplanområdet betjenes af et internt stisystem, som det fremgår af kortmaterialet. Stierne forbinder hele området med de fælles friarealer og grønne områder.

Parkering

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser på de enkelte grunde. Der skal som minimum udlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Ubebyggede arealer

Der udlægges fælles opholdsarealer svarende til 10% af grundarealet for tæt lav boliger, og 5% af grundarealet for åben lav boliger.

I delområde 3 udlægges et område til et regnvandsbassin i forbindelse med de fælles friarealer. Dette kan inddrages som et rekreativt areal til ophold og aktiviteter. Længs Tinnetvej udlægges et beplantningsbælte. Dette skal dannes af buske der holdes i en højde på ca. 2,5 meter.

Længs vej B-B skal der etableres regnvandsbede til optagelse af klimavand. Disse etableres efter grundene mod vest er bebygget og overdrages herefter med drift og vedligehold til Grundejerforeningen jf. § 11.3.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

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

Museumsloven

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

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Topografisk er arealet dog egnet for bebyggelse i forhistorien. Det anbefales at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 14e og 4l, Vonge By, Ø. Nykirke. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

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

Lokalplanen dækker et område på ca. 2,6 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner, stamveje, servitutter for ledninger og lignende. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af jord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen bidrager til byudvidelse og en blandet by med forskellige boliger - åben lav og tæt lav. Byen udvides med boliger på et sted, hvor man kan drage nytte af eksisterende infrastruktur, skole og daginstitution. Eksisterende og nye stier gør det muligt at komme rundt i det nordlige Vonges fælles friarealer samt skove mod sydvest og engområde mod nord. Området er beliggende med skøn natur til 3 sider. Dertil er der mulighed for indkøb af dagligvarer i gåafstand fra de nye boliger.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 23.B.5 Boligområde ved Tinnetvej i Vonge. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. Der må bygges i maksimalt 2 etager en højde på 8,5 meter.

Lokalplanområdet er i landzone. Området overføres til byzone ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

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

Jævnfør servitut af 13.08.2023 skal der være en overkørselsret til landejendommen på Tinnetvej 32 øst for lokalplanområdet. Derfor er området planlagt med vejadgang via denne.

Ved byggemodningen afklares det, hvorvidt ledninger jf. servitut af d. 08.03.1992 langs vej A-A har behov for at blive flyttet.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken, da planen giver mulighed for lav boligbebyggelse, som indpasses harmonisk i den omkringliggende lave boligbebyggelse, og da områdets fælles opholdsarealer og stiforbindelser til den eksisterende by, skaber gode rekreative og visuelt sammenhængende forløb. I de fælles friarealer bevares det eksisterende læhegn i skel mod det åbne land mod øst. De fælles opholdsarealer giver desuden fine muligheder for socialt samvær. Omkringliggende beplantning samler området og giver flest mulige grunde mulighed for udsyn til, eller en friside mod, naturen.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

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

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Det nye boligområde er en naturlig udvidelse af Vonge by mod nord, som kobler sig på byen. Herfra er der kort afstand til byens skole og hal, hvor der tilbydes et stort udvalg af aktiviteter til alle aldersgrupper med interesseområder indenfor idræt, kultur og natur.

Fra Vonge er der kort afstand til Motorvej 18 (Herningmotorvejen) og hovedvej 30, hvorved man hurtigt kan komme til landets større byer og øvrige landsdele. Der er offentligt transport/ busser til større byer som Vejle og Give. Via Tinnetvej kører ligeledes busser til Kollemorten, Thyregod og Tørring.

Lokalplanområdet udstykkes med grunde, der stort set alle har fri side og udsyn til grønne arealer og natur.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

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.

Langs boligvej B-B udlægges der wadier/regnvandsbede som optager regnvand i forsinkelsesbassiner langs vejen. Herfra ledes vandet videre ned til et regnvandsbassin i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.

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

Vandet ledes fra regnvandsbassinet til nærliggende Hastrup bæk mod nord.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne ligger i et område med risiko for at blive påvirket i forbindelse med skybrud. Dette tages der højde for, når arealet indrettes til fælles friareal i delområde 3.

Tilgængelighed

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

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk. Området vil blive vandforsynet fra Vonge vandværk.

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmeforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

Der er planlagt for kollektiv varmeløsning.

Spildevand

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

Miljøforhold

Jordforurening

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

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.

Det nærmeste landbrug med husdyr ligger på adressen Assenholtvej 3, hvor der er registreret et tilladt dyrehold med 18 heste. Afstanden til lokalplanområdet er 350 meter og der vurderes ikke at være risiko for påvirkning med lugt til lokalplanområdet.

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

Støj

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

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

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

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

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

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

- Området er udlagt i Kommuneplanen til boligområde. Med lokalplanen overføres arealet fra landzone til byzone.
- Afgræsningen blødes op mod nord med et regnvandsbassin og grønt fællesareal op imod det åbne land. Mod øst er en naturlig afgrænsning i form af et levende hegn og mod vest afgrænses lokalplanområdet af Tinnetvej.
- Området er planlagt med regnvandsbassin og derefter udledning til Hastrup Bæk mod nord.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1396
Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse,
- at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og placering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi, og
- at overføre en del af området fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 14e og 4I Vonge By, Ø. Nykirke. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 23.04.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1, 2 og 3.

2.3

Området er beliggende i landzone. Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til lav boligbebyggelse i form af åben-lav boliger, i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B.

Området skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til lav boligbebyggelse i form af enten åben-lav eller tæt-lav boliger, i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B.

3.3

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

3.4

Delområde 3 skal anvendes som fælles friareal. I delområdet skal der etableres et regnvandsbassin med omkringliggende grønt fællesareal.

§ 4 Udstykning

Delområde 1 og 2

4.1

I delområde 1 og 2 skal udstykning af grunde ske ifølge principperne på kortbilag 3A eller 3B. Delområde 1 må kun udstykkes som åben-lav bebyggelse, hvor delområde 2 må udstykkes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

4.2

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

4.3

Ved åben-lav boligbebyggelse skal grunde udstykkes med en størrelse på 800 til 1.200 m²

4.4

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

Delområde 3

4.5

I delområde 3 kan regnvandsbassinet kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tinnetvej som vist på kortbilag 3A og 3B.

5.2

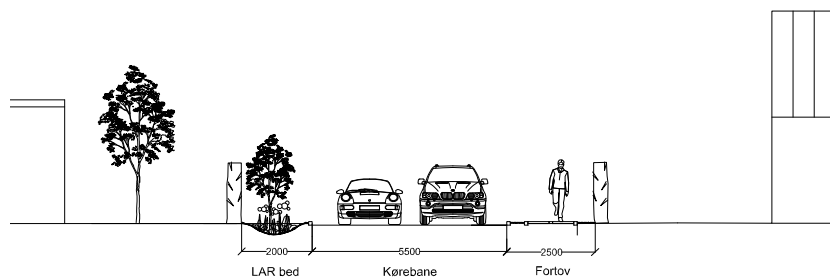
Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

Vej A-A udlægges i en bredde på 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.4

Vej B-B udlægges i en bredde på 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Se figur 1 med tværprofil. I den ene side udlægges 2,0 meter brede regnvandsbede med beplantning der er egnet til formålet (se liste med egnede beplantningstyper, bilag A). I modsatte side etableres fortorv. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.



Figur 1 - Tværprofil af vej B-B Vejtracé 10 meter

5.5

Veje C-C udlægges i en bredde på 7,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

Ved tæt-lav boligområde i delområde 2, skal der være vejadgang fra vej A-A.

5.6

Ved regnvandsbassinet etableres en 4 meter bred adgangsvej, som skal etableres i grus.

Stier

5.7

Der skal etableres stier igennem området i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B.

5.8

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 2,5 meter.

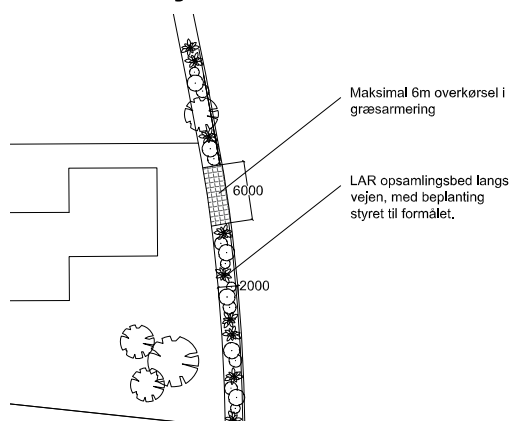
5.9

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

5.10

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

Ved grundene mod vest langs vej B-B laves indkørsler efter princip, som vist på figur 2. Her skal overkørsler etableres som græsarmering med 75% græs i forlængelse af regnvandsbedene langs vej B-B. Der skal bruges 20x20cm græsarmering med kvadratisk mønster. Disse skal etableres efter kommunens anvisninger.



Figur 2 - Princip for overkørsler til parceller mod vest

Beplantning i regnvandsbede

5.11

Der skal udlægges parkering svarende til

2 p-pladser pr. bolig i åben-lav

2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

30 for åben-lav bebyggelse

40 for tæt-lav bebyggelse

6.2

Der kan bygges i maks. 2 etager, hvor den ene er udnyttet tagetage under sadeltag, som figur vist herunder.



Figur 3 - princip for 2 etager under sadeltag

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

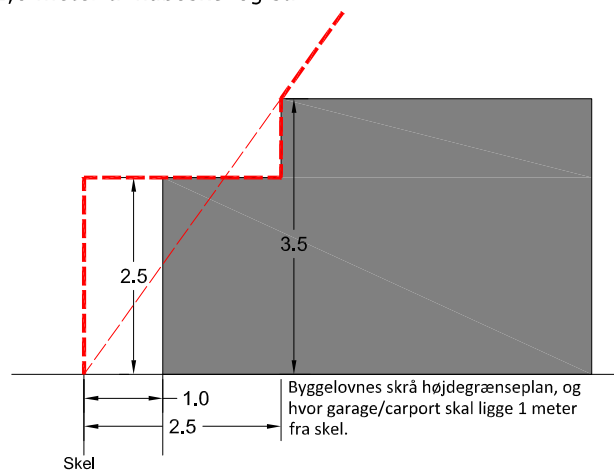
6.4

Ved åben-lav må bebyggelse ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 meter.

Ved tæt-lav må der ikke bygges nærmere vejskel end 3 meter.

6.5

Ikke integrerede garage, carport, udhuse og skure må ikke placeres nærmere end 1,0 meter til naboskel og sti.



Figur 4 - Princip for skrå højdegrænseplan. Mål er i meter.

6.6

Garager, carporte og udhuse skal overholde en maksimum højde bestemt af en linje gennem punkter i en højde af 2,5 meter i skel og 3,5 meter 2,5 meter fra skel. Se figur 3 herunder.

6.7

Facadehøjden målt fra skæring mellem ydervæg og tag må maksimum være 4 meter.

6.8

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Ved tæt-lav bebyggelse i delområde 2 skal bebyggelsen fremstå som en arkitektonisk helhed.

7.2

Ydervægge på boligbebyggelse skal være af uglaseret tegl eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt. Andre materialer kan benyttes på mindre bygningspartier, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed. Brugen af andre materialer må ikke overskride 30% af den samlede facade.

7.3

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

7.4

Sekundær bebyggelse som garager, carporte og udhuse skal fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen ved materiale- og farvevalg.

7.5

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

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

7.6

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

7.7

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.

7.8

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Disse må maksimalt være 1,2 meter høje.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

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

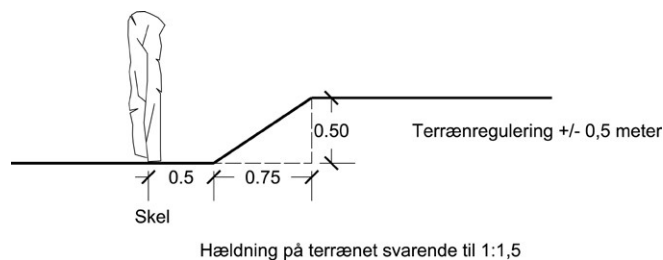
8.2

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

8.3

Der må ikke terrænreguleres med mere end $\pm 0,5$ meter i forhold til bygmodnet terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Se figur 5.

Lavninger, søer, render osv. til regnvandshåndtering er undtaget



Hældning på terrænet svarende til 1:1,5
Figur 5 - Princip for maksimal terrænregulering.

8.4

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.

8.5

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

8.6

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

Beplantning

8.7

Der udlægges regnvandsbede langs vej B-B i vestlig side som vist på kortbilag 3A og 3B, med beplantning af blomster, buske og solitære træer, der er egnet til vådbund. Se planteliste på bilag A.

8.8

Der skal udlægges beplantningsbælte langs Tinnetvej i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B. Beplantningsbæltet skal bevares ved sædvanlig drift og vedligehold og holdes i en højde på ca. 2,5 meter. Beplantningsbæltet kan bestå af buske og evt. mindre træer, som fremgår af bilag B.

8.9

Fra skel og 1,75 meter ind på grunden må hegn kun etableres som levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel. Hegn i skel mellem to sammenbyggede tæt lav boliger må dog etableres som fast hegn.

8.10

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

8.11

Det levende hegn i lokalplanområdets østlige afgrænsning, der fremgår af kortbilag 3A og 3B, skal bevares. Det levende hegn med sine træer og buske må ikke fjernes. Hvis beplantningen går ud, skal hegnet genetableres med træer og buske som fremgår af plantelisten, se bilag B.

§ 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 § 5.11 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.2 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.7 + 8.8 nævnte beplantninger

det i § 8.10 nævnte regnvandsbassin

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Det er landbrugspligt på lokalplanens matr. 14e og 4l Vonge By, Ø. Nykirke. Inden realiseringen af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves for lokalplanens område jævnfør landbrugsloven.

§ 11 Grundejerforening

11.1

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

11.2

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

11.3

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

11.4

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

11.5

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

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

11.7

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

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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

12.2

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

12.3

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

12.4

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

Bilag A - Urter og blomster

Urter og blomster til fugtige arealer/lerholdig jord/våde områder i regnbede/LAR

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)

Sumpkællingetand

Engkabbeleje

Engforglemmigej

Kattehale

Alm. fredløs

Kærgaltetand

Hjortetrøst (bliver høj)

Trævlekrone

Nyserøllike

Korsknap

Krybende læbeløs

Alm. mjødurt

Engkarse

Lægebaldrian

Musevikke

Engnellikerod

Urter og blomster til regnbedes periodisk tørre områder (ofte drænet jord under)

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)

Blodrød storkenæb

Alm. sankthansurt

Bidende stenurt

Alm. fredløs

Kattehale

Alm. mjødurt

Hjortetrøst (bliver høj)

Bidende ranunkel

Dagpragtstjerne

Engforglemmigej

Bilag B - Buske og træer

Buske og lave træer til beplantningsbælter

Solbær

Skov hindbær

Dunet gedeblad Slåen Blågrøn rose

Alm æblerose Glat hunderose

Kvalkved

Tørst

Alm. hvidtjørn

Vrietorn

Engriflet hvidtjørn

Almindelig ene

Benved

Alm. hyld

Hassel

Skovæble

Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg Navr

Alm. røn Seljerøn

Rødel

Fuglekrisebær

Spidsløn

Småbladet lind

Dunbrik

Vortebirk

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg

Vintereg

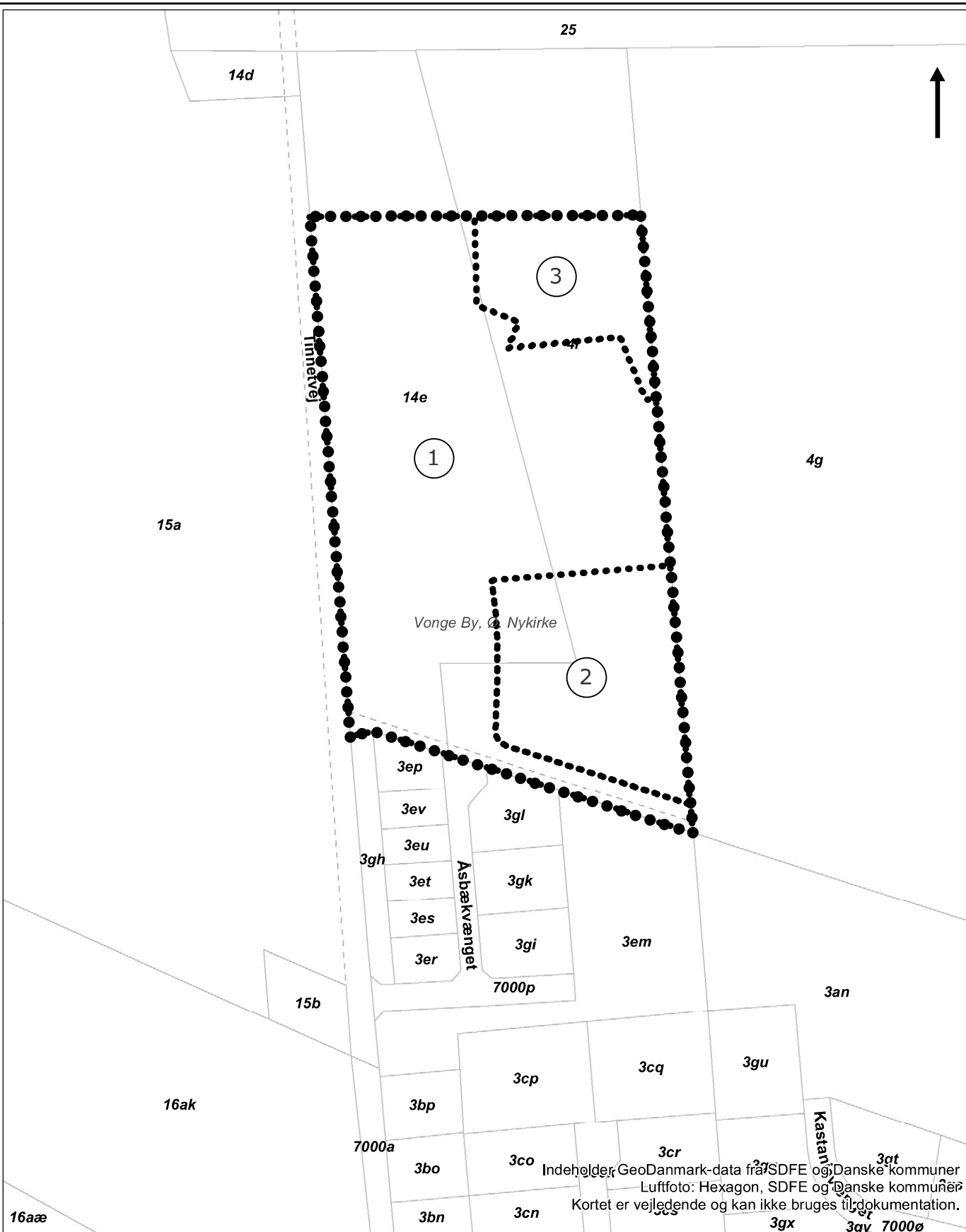
Ask

Stilkeg

Skovelm

Bøg

Skovfyr



Signatur



Lokalplanens afgrænsning

Delområder

Matrikelskel

Optaget vej



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

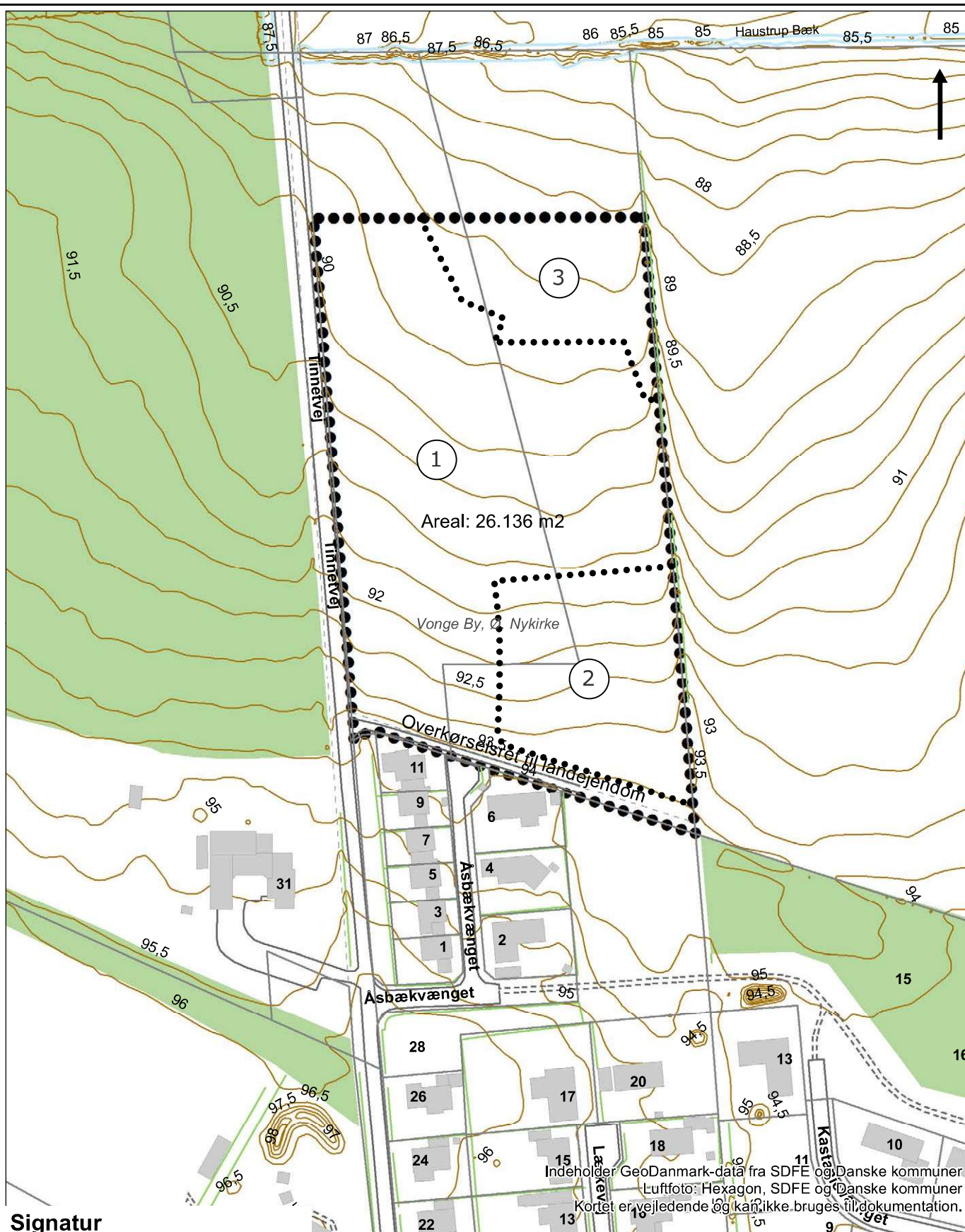
Matrikler

Mål: 1:2.000

Dato: 23.04.2023

Rev: -

Init.: DOLRI



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Højdekurver 0,5 m
-  Skov
-  Levende hegn

0 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:2.000
Dato: 24.04.2023
Rev: -
Init.: DOLRI

15a

14e

Delområde 1

B

C

Delområde 3

C

4i

4ai

Delområde 2

C

C

B

A

3ep

3gh

3ev

3eu

7000p
Åsbækvænget

Tinnetvej

3gl

3em

3an

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

0 50 100 Meter

Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Delområder



Matrikelskel



Udstykningsprincip



Nye veje



Sti



Rekreative områder / Fælles opholdsareal



Beplantingsbælte



Levende hegn, eksisterende



Regnvandsbede



Regnvandsbassin



Vejadgang



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 3A

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

Fremtidige forhold - åben lav

Mål: 1:1.000

Dato: 25.08.2023

Rev: -

Init.: DOLRI

15a

14e

Delområde 1

B

C

C

4l

4ai

Delområde 2

C

A

B

Tinnetvej

7000p
Åsbækvænget

3ep

3gh

3ev

3eu

Indeholder GeoDanmark-data fra SDPE og Danske Kommuner
Luffoto: Hexagon, SDPE og Danske Kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

3gk

50

3an

100 Meter

Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Delområder



Matrikelskel



Udstykningsprincip



Nye veje



Sti



Rekreative områder / Fælles opholdsarealer



Beplantningsbælte



Levende hegn, eksisterende



Regnvandsbede



Regnvandsbassin



Vejadgang



TEKNIK & MILJØ
PLAN & ENERGI

Kortbilag 3B

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

Fremtidige forhold - åben-lav og tæt-lav

Mål: 1:1.000

Dato: 25.08.2023

Rev: -

init.: DOLRI



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4A

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

Illustrationsplan - åben-lav

Mål: 1:1.000
Dato: 25.08.2023
Rev: -
Init.: DOLRI



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

Illustrationsplan - åben-lav og tæt-lav

Kortbilag 4B

Mål: 1:1.000

Dato: 25.08.2023

Rev: -

Init.: DOLRI



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

Dorthe Løvendahl Ringive
Arkitekt - Planlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 58
dolri@vejle.dk

9. februar 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-38-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1396

Lokalplan nr. 1396 Boligområde ved Tinnetvej, Vonge er den 07.02.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget uden ændringer.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 09.02.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Dorthe Løvendahl Ringive

Teknik & Miljø
Plan & Energi

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

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

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 09.02.2024

Lokalplan nr. 1396

Boligområde ved Tinnetvej, Vonge

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at opføre boliger i form af parcelhuse (åben-lav) og rækkehuse/dobbelthuse (tæt-lav bebyggelse), da der er efterspørgsel på flere boliger i Vonge.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af rekreative arealer for hele lokalplanområdet og klimasikre området ved forsinkelse af skybrudsvand i de fælles friarealer. Området skråner svagt mod nord, og derfor planlægges der for et regnvandsbassin i det nordøstlige hjørne.

Landejendommen øst for lokalplanområdet har en overkørselsret via markvejen i syd, hvorfor der planlægges vejadgang til lokalplanområdet via denne.

Byrådet har vedtaget lokalplanen uden ændringer i forhold til forslaget:

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

Du kan også se planen hos Teknik & Miljø, Kirketorget 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorget 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 07.02.2024 vedtaget lokalplan nr. 1396 Boligområde ved Tinnetvej, Vonge. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 09.02.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/omradeklassificering