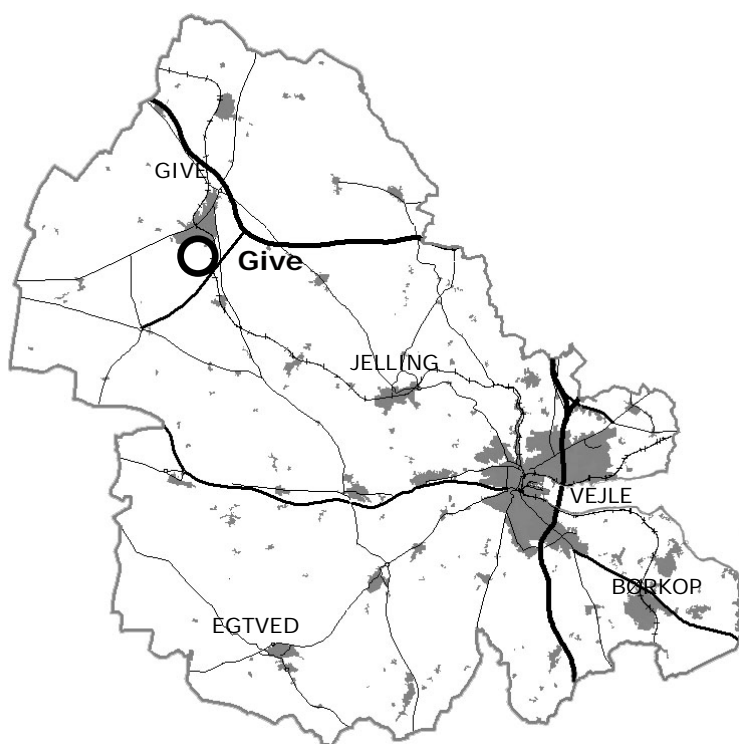


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1428

Boligområde ved Ringivevej i Give syd, Give

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

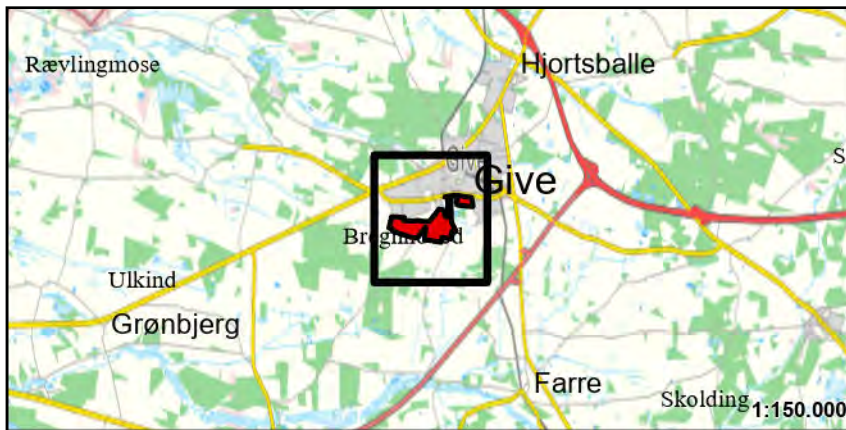
25.03.2026
07.04.2026
12.05.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE	
5	BAGGRUND OG FORMÅL	
5	EKSISTERENDE FORHOLD	
6	ANVENDELSE	
7	Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende	
10	Vej-, sti- og parkeringsforhold	
13	Ubebyggede arealer	
14	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	
14	Natura 2000-område og bilag IV-arter	
15	Museumsloven	
16	Anden lovgivning	
16	Kommuneplan 2025-2037	
17	Strukturplan	
17	Lokalplan	
17	Servitutter	
19	Arkitekturpolitik	
19	Bæredygtighed	
20	Oversvømmelse, erosion og klima	
21	Forsyning	
21	Miljøforhold	
24	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET	
26	BESTEMMELSER	
26	§ 1 Formål	
26	§ 2 Område og zonestatus	
27	§ 3 Anvendelse	
28	§ 4 Udstykning	
29	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	
31	§6 Bebyggelsens omfang og placering	
33	§7 Bebyggelsens udseende	
35	§ 8 Ubebyggede arealer	
39	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	
39	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder	
39	§ 11 Grundejerforening	
40	§ 12 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter	
40	§13 Lokalplanens retsvirkninger	
		BILAG
		A. Strukturplan
		B. Planteliste
		C. Tværsnit af nord-sydgående stamvej
		D. Minimums sokkelkoter for bebyggelse
		KORTBILAG
		1. Matrikler
		2. Eksisterende forhold
		3a. Fremtidig forhold for åben-lav
		3b. Fremtidig forhold for åben-lav/tæt-lav

LOKALPLAN NR. 1428

Boligområde ved Ringivevej i Give syd, Give



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

På grund af efterspørgsel på boliger i Give efter de sidste grunde ved Blomsterparken i Give er solgt, samt manglen på boldbaner, skal denne lokalplan være med til at understøtte boligudviklingen af Give by samt fritidslivet i byen.

Der er udarbejdet en helhedsplan, som viser et perspektivområde, som går udover det område der er i kommuneplanen. Formålet med lokalplanen er at udnytte den del af helhedsplanen, som allerede ligger i kommuneplanen til parcelhuse, kompaktparceller og rækkehuse i en eller to etager. Kompaktparceller er mindre fritliggende boliger på grunde mellem 500 og 700 m². Et større område udlægges til ny natur. Hensigten er at skabe et varieret udbud af boliger med plads til ny bynatur mellem boligudstykningsne, så alle får let adgang til grønne områder.

Området ligger i et let kuperet terræn og boligerne skal så vidt muligt indpasses i det naturlige terræn. Langs flere markskel er der karakteristiske træhegn, som i videst muligt omfang skal bevares. Der udlægges arealer til et stisystem, der sikrer nem adgang for gående og cyklende rundt i hele området og som kobles op på det eksisterende stisystem.

Umiddelbart syd for Sdr. Ringvej skal lokalplanen give mulighed for flere boldbaner i nær tilknytning til skolen. I den forbindelse skal der etableres en stitunnel under Sdr. Ringvej.

Lokalplanen skal også give mulighed for etablering af en ny nord- og sydgående stamvej, som skal give adgang til de nye boligområder. Vejen kan på sigt give adgang til den nye motorvej mellem Give og Haderslev.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 55 hektar og anvendes i dag til landbrugsformål. Området har et let bøljet terræn.

På matr.nr. 3b er der flere landbrugsbygninger, som i forbindelse med virkeliggørelsen af denne plan skal nedrives.

Den del af lokalplanen som er udlagt til boliger, ligger syd for boligkvarteret Frederiksberg i Give Syd. Nord for lokalplanafgrænsningen ligger Firkløverskolen, Søndermarken samt boldbaner. Syd for Sdr. Ringvej er der en landejendom, som har et par § 3 beskyttede søer omkranset af skov. Længst mod øst ligger der en daginstitution samt en rideskole.

Ved Ringivevej 67 har Vejle Kommune et beskyttet værksted, som fungerer som et økologisk landbrug med markdrift samt med et mindre dyrehold. Syd for boligområdet er der flere landbrugsejendomme der udnytter arealerne til landbrugsdrift samt et par lystejeendomme med fine haveanlæg. Vest for det nye boligområde har Give Golfklub en 18 hullers golfbane.

Langs flere af markskellene indenfor lokalplanens område er der flotte træhegn med større træer og buske. Afgrænsningen er vist på kortbilag 1. Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1: Billede set syd for de eksisterende boliger mod lokalplanområdet.



Figur 2: Billede set fra lokalplanområdet mod nordvest.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boliger til lav boligbebyggelse som parcelhuse, kompaktparceller og rækkehuse. Imellem boligudstykningsene skal der være plads til ny natur, som et dyrehold kan afgræsse samt fælles opholdsarealer for beboerne i området. Derudover gives der plads til boldbaner syd for Sdr. Ringvej, som en udvidelse af de eksisterende fritidstilbud ved skolen. En ny stamvej fra Sdr. Ringvej skal give adgang til de nye boligområder. Indenfor området kan der etableres regnvandsbassiner og LAR-anlæg til styring af overfladevand.

Hele området overføres fra landzone til byzone.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af åben-lav i form af parcelhuse med en grundstørrelse på mellem 700-1.100 m² eller kompaktparceller som er mindre, individuelle og fritliggende huse på grunde med en grundstørrelse på mellem 400 og 700 m². Åben-lav må bebygges med en bebyggelsesprocent på 30. Desuden må der opføres tæt-lav i form af rækkehuse med en bebyggelsesprocent på 40. Grunde langs med stamvejen må ikke udstykkes tættere på stamvejen end henholdsvis 11 og 23 meter. se kortbilag 3a og 3b.

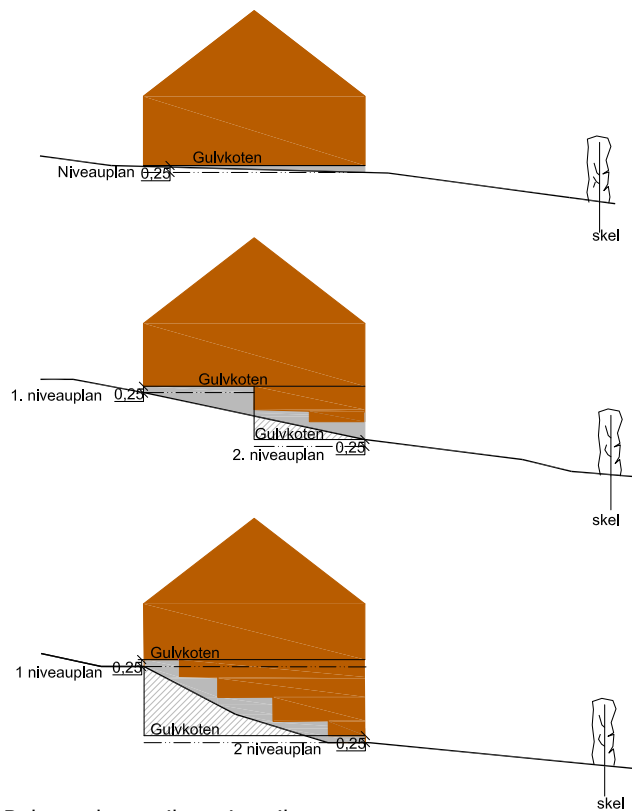
Ingen grunde må placeres, så baghaverne støder op mod hinanden. Det skal således altid være muligt at tilgå et grønt areal fra sin baghave. Udformning og placering af grunde skal tilpasses landskabet. Ved placering af grunde skal der tages hensyn til vandets strømningsveje, så der ikke opstår problemer med vand på grundene. I de grønne kiler mellem udstykningerne, skal der etableres wadier, hvor vandet kan løbe uhindret videre til klimabassiner/lavninger i terrænet, hvorfra der skal være afløb til regnvandsbassinerne. Vandet vil også i nogen grad kunne nedsive og danne nyt grundvand eller fordampe.

Lokalplanen inddeles i 5 delområder: Delområde B1 udlægges til åben-lav. Delområde B2 udlægges til åben-lav eller tæt-lav. I delområde 3 fastholdes den eksisterende anvendelse. Bygningerne på Ringivevej 67, som i dag anvendes som et beskyttet værksted, kan således fortsætte som hidtil. I delområde B2 skal bebyggelsen bestå af samme type boliger. Det vil sige at tæt-lav og åben-lav ikke kan opføres på samme vej. Delområde N1 udlægges til ny natur med regnvandsbassiner og klimabassiner og delområde O1 udlægges til boldbaner, stamvej og regnvandsbassiner. En eller flere boldbaner kan være oplyste og der vil kunne opføres en mindre tribune i forbindelse med en boldbane.

Udformning og placering af bebyggelse på grunde skal tilpasses, så bebyggelsen falder naturligt ind i det eksisterende terræn. Boligbebyggelse skal opføres i en eller to etager. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så grundens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Se figur 3.

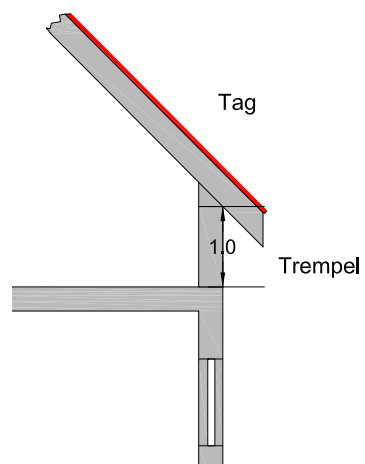
Bebyggelsens gulvkote fastsættes i forhold til den enkelte boligs fastlagte niveauplan ved naturligt terræn. Der kan fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Niveauplaner fastsættes af Vejle Kommune i forbindelse med byggesagsbehandling. Se figur 3.

Ved nogle grunde er der fastsat med en minimumskote i forhold kloakforsyning. Se bilag D.



Figur 3: Bebyggelsens tilpasning til terrænet.

Tagkonstruktionen på et hus med udnyttet tagetage kan udføres med trempel, så længe trempelhøjden maksimalt er 1,0 meter fra overkant gulv til overkant af den bærende tagrem.



Figur 4: Tag opført med trempel.

Bebyggelse skal opføres i blank mur i varme jordfarver, vandskuret eller pudset. Dele af facaden kan opføres i træ, skifer eller mørke aluplader med stående fals eller klikfals, så længe det harmonerer med resten af huset. Tage kan

opføres som flade, med ensidig taghældning eller med sadeltage uden valm.

Boliger i to etager kan udføres med altaner, der skal monteres på facaden, dvs. uden brug af søjler.

Sekundær bebyggelse skal udføres i samme farve og materiale som boligbebyggelsen eller i træ, så det fremstår som en samlet arkitektonisk helhed. Tage på sekundær bebyggelse kan udføres som fladt tag med tagpap, grønt tag, ensidigt taghældning eller som sadeltag udført med samme materialitet og med samme hældning som boligen.

Sekundær bebyggelse som carporte/garager/skure må ikke opføres tættere på det vejskel, hvorfra der er indkørsel til grunden, end 5,0 meter, så der vil kunne holde en bil foran carporten/garagen. Ved de øvrige skel må sammenbyggede garager/carporte samt selvstændige skure opføres minimum 1,0 meter fra skel, såfremt bebyggelsen er under 2,5 meter høj. Er garagen/carporten integreret med boligen- det vil sige under sammen tag som boligen, skal der være min 2,5 meter mellem garage/carport til skel.

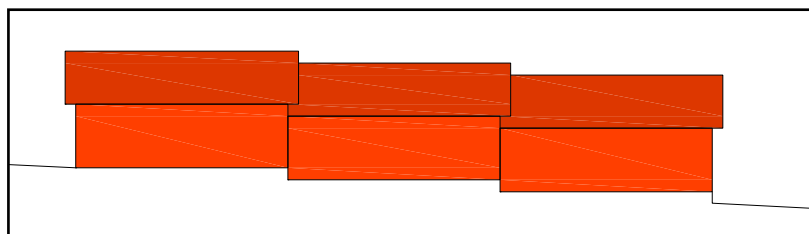
Særligt for tæt-lav bebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhavehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5 meter. Grunde skal kunne udstykkes med en mindste grundstørrelse på 400 m², hvoraf op til 100 m² kan udlægges som ekstra fælles opholdsarealer, oven i de krævede 10%. Det vil sige at tætheden øges, men antallet af boliger øges ikke. Bebyggelsesprocenten på den enkelte boliggrund, inklusiv de op til 100 m² udlagt som ekstra fælles opholdsarealer, må ikke overstige 40.

Ved tæt-lav skal bebyggelsen have samme arkitektoniske udtryk, dog må der gerne være variationer inden for samme udtryk.

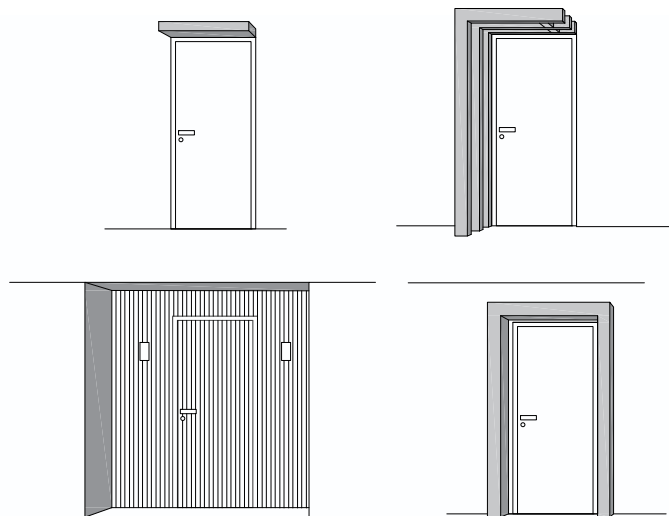
Tæt-lav bebyggelse skal opføres, så de maksimalt består af fire sammenhængende boliger med en maksimal længde på 50 meter. For at skabe liv i facaderne skal tæt-lav opføres med frem/tilbagerykninger i facaden for hver anden bolig. Forskydningerne skal være minimum 1 meter.

Såfremt der er meget terræn, kan forskydningerne også etableres lodret ved at husene følger terrænet og har forskellige gulvkoter.



Figur 5: Bebyggelsen følger terrænet med forskydninger i taget.

Desuden skal den primære indgang til boligerne have en eller anden form for synlig markering. Enten i skift af materialevalg, fremtrukne musten, farvændring, tilbagetrækning af indgangspartiet eller en eller anden for overdækning.



Figur 6: Eks. på markering af indgangspartier.

Ved tæt-lav må carporte/garager og skure ikke etableres nærmere det vej-skel, hvorfra der er indkørsel til grunden end 2,5 meter. I de øvrige skel må bebyggelse opføres i skel eller minimum 1,0 meter fra skel, såfremt bebyggelsen er under 2,5 meter høj, så bebyggelsen kan danne skellet eller at der kan plantes en hæk i skel, som man skal kunne vedligeholde.

Ringgivevej 67

Eksisterende lovlig anvendelse af bygningerne på Ringgivevej 67 kan fortsætte som hidtil. Hvis den eksisterende anvendelse til beskyttet værksted på et senere tidspunkt opfører, kræver det en ny lokalplan.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via den nye stamvej, der går fra Sdr. Ringvej øst for boligområdet, og drejer ind i boligområdet.

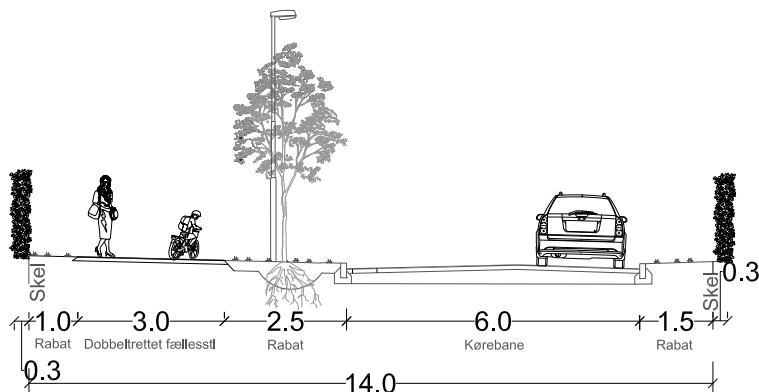
Fra den nye adgangsvej kan der på sigt etableres en rundkørsel, hvorfra der kan skaffes vejadgang til den nye motorvej mellem Give og Haderslev, som vist på kortbilag 3a og 3b.

Idet der på sigt kan etableres en af- og tilkørsel til/fra den nye motorvej mellem Give og Haderslev, kan der opstå mere trafikstøj. Der stilles derfor krav om støjvolde på begge sider af vejen ved den nord-sydgående strækning af stamvejen A-A i en højde af 3,0 meter og 12 meter i bredden til sikring af støj. støjvoldene kan suppleres med støjskærme. Den nord-sydgående del af stamvejen udlægges i en bredde af 12,5 meter med en kørebanebredde på 6,5 meter. Dobbeltrettet fællessti udlægges i 5 meters bredde med en stibanebredde på 3,0 meter med en placering på den anden side af støjvolden. Se forslag til udformning af vejprofil af den nord-sydgående del af vejen på bilag 3.

Den øst-vestgående del af stamvejen udlægges vejen i en bredde på minimum 14,0 meter med en kørebanebredde på 6,0 meter og en dobbeltrettet fællessti på 3 meter. Langs vejen skal der være en allé af lindetræer. Se figur 7 og kortbilag 3a og 3b.

Når den nye stamvej er etableret, kan Silleshovedvej lukkes syd for Silleshovedvej 55 til den møder den nye øst-vestgående stamvej.

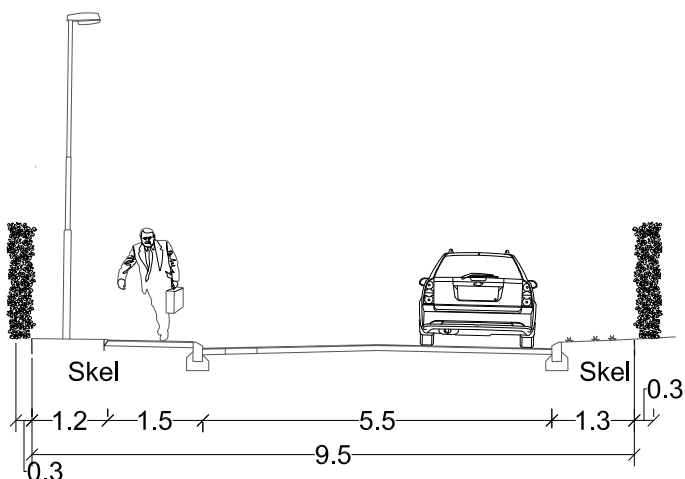
Ved Sdr. Ringvej skal der etableres drejebaner til den nye stamvej samt en fodgængertunnel under Sdr. Ringvej.



Figur 7: Snit af stamvej.

Boligveje udlægges i en bredde på minimum 9,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter. Boligveje skal have fortov i den ene side af vejen, samt grønne græsrabatter, der skal sikre et grønt præg. Se figur 8.

På lige strækninger kan der etableres fartdæpende tiltag i den ene side af vejen i form af et helleanlæg med et vejtræ samt en ekstra parkeringsplads i græsarmring.

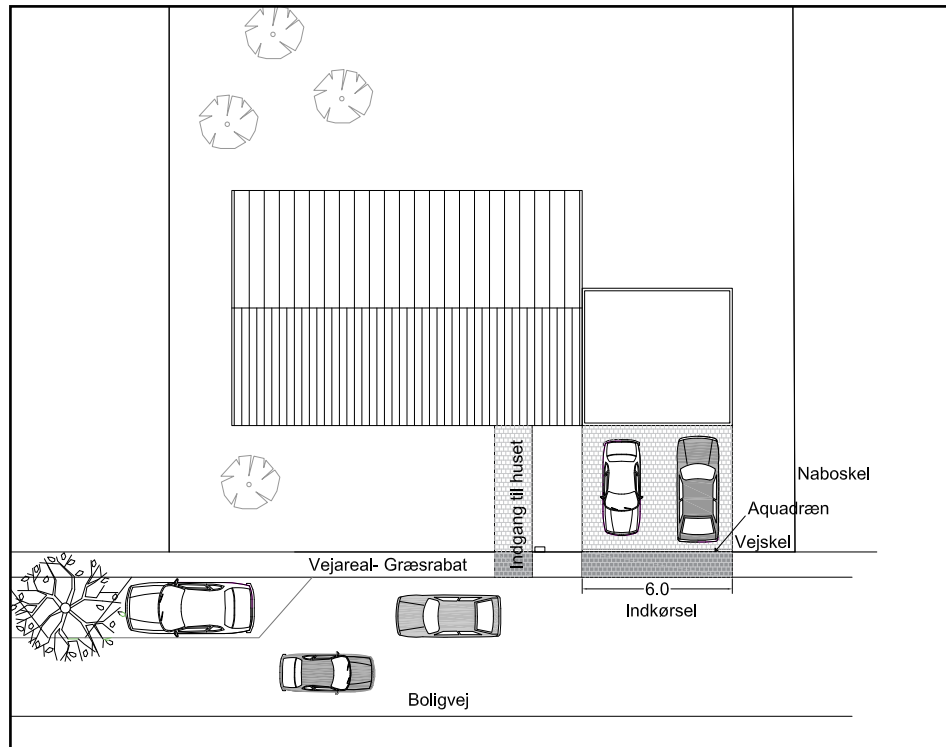


Figur 8: Snit af boligvej.

Alle veje skal anlægges med kantsten for at sikre, at vejene kan bruges som vandveje, og dermed sikre at vandet ikke oversvømmer grundene eller fællesarealer, men i stedet ledes til klimabassinerne.

Der skal anlægges 2 p-pladser pr. grund både ved åben-lav og tæt-lav. Derudover kan der etableres ekstra p-pladser i forbindelse med fartdæpende chikaner i den ene side af vejen. Se bilag 9. Der må anlægges én indkørsel

i en bredde af maksimalt 6 meter. Belagt indgang fra fortov til boligen skal være adskilt fra indkørslen med græs eller et bed. Parkeringspladserne må ikke anlægges i forlængelse af hinanden. Dette for at undgå at man hellere vil parkere på gaden.

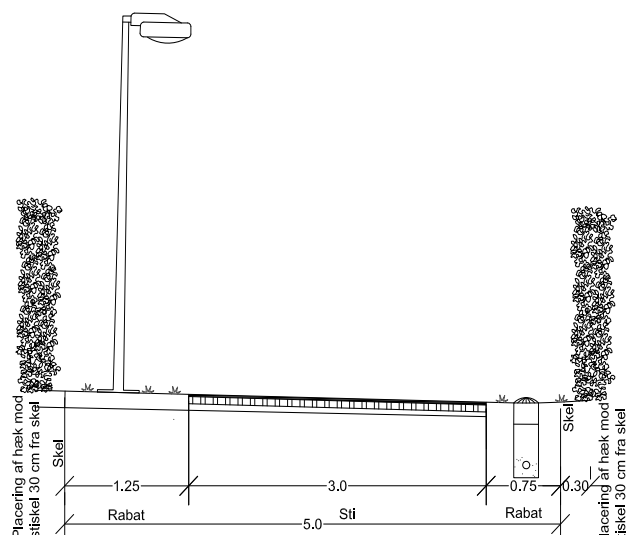


Figur 9: 6 meter brede indkørsler

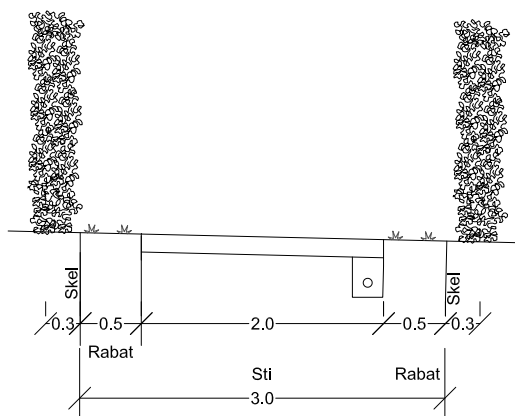
Stier:

Der skal etableres et sammenhængende stisystem, som gør det muligt at bevæge sig fra den ene boligudstyknig til den anden igennem de grønne områder og videre til de allerede etablerede boligområder.

Der skal være mulighed for rekreative gåture i området og mulighed for at møde sine naboer. Hovedstier udlægges i en bredde af minimum 5 meter og skal anlægges med fast belægning i en bredde af minimum 3,0 meter. Rekreative stier, anvist med stiplede linjer på kortbilag 3a og 3b, kan anlægges med stenmel, grus eller slåede græsstier, med en bredde på 2 meter.



Figur 10: Primære anlagte stier med fast belægning.



Figur 11: Rekreative stier med eks. grus, stenmel eller som trampestier.

Ubebyggede arealer

Intentionen med boligområdet er, at alle beboere skal have nem adgang til natur. Derfor udlægges boligerne i stænger med grønne kiler imellem, så alle, fra deres baghave, kan gå direkte ud i et grønt område.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet udlægges et større område til ny natur (delområde N1). Områder skal fremstå mere vildt, som tørt græsland/overdrev med buske og træer af hjemmehørende arter som stilkeg, skovfyr og i evt. våde områder rødel o. Lign. Områderne skal kun sparsomt vedligeholdes, for at give naturen plads til at udvikle sig. Derfor gives der også mulighed for et dyrehold, der kan bidrage positivt til områdets naturkvalitet ved at skabe et mere varieret og naturligt landskab. Det beskyttede værksted Karrireværkstedet, som ligger indenfor lokalplanområdet, vil kunne bidrage med pasning af dyrene og plejning af de arealer som hestene ikke kan afgræsse.

I de fælles opholdsarealer og i delområde N1 må der terrænreguleres med op til 1,5 meter med jord fra byggeomningen, for at skabe et varieret landskab

og for at styre overfladevand til klimasbassiner (fordybninger i landskabet) Terrænreguleringen skal udføres med bløde former, så landskabet fremstår så naturligt som muligt.

I forbindelse med boligområderne og stamvejen skal der desuden etableres regnvandsbassiner. Se kortbilag 3a og 3b.

De eksisterende levende hegn, som er langs markskel skal i hele lokalplanområdet i videst muligt omfang bevares og styrkes ved plantning af flere træer.

I tilknytning til boligerne skal der indenfor hver delområde udlægges minimum 5% fælles opholdsareal i forbindelse med åben-lav boliger og minimum 10% til tæt-lav boliger. De fælles opholdsarealer skal kunne bruges til rekreative formål for beboerne. Dvs. legepladser, boldbaner, bålsted, rum for ophold mv. Dele af de fælles friarealer kan også fremstå mere vilde.

Skel mellem naboer og fælles opholdsarealer/grønne områder og mod vej skal fremstå som levende hegn i form af bægehæk. Trådhegn må gerne opsættes på indersiden af en hæk. Plankeværk er således ikke en mulighed. Dog må der opsættes plankeværk i naboskel mellem rækkehuse fra husmur og indtil 2,5 fra det vejskel, hvorfra der er indkørsel til boligen.

Langs den nord-sydgående strækning af stamvejen skal der være støjvolde på begge sider af vejen, der skal beplantes. Plantebæltet skal være minimum 15 meter på begge sider af vejen, for at mindske synligheden af vejen og støjkvoldene for de eksisterende boliger. Langs den øst-vestgående del af stamvejen A-A skal der være en allé af lindetræer.

I den østlige del af lokalplanområdet udlægges et område til græsboldbaner. Banerne kan forsynes med lysmaster i en makshøjde på 22 meter. Lyskilden skal rettes ind mod banerne, så de ikke giver gener for naboerne. Ved boldbanerne kan der opsættes en mindre tribune.

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. 237, Ringive Kommuneplantage beliggende ca. 8 km sydvest for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og området 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.

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

I nærheden af projektområdet er der fund af flere arter af flagermus som er på habitatdirektivets bilag-IV. Der er fund af arterne; Damflagermus, Pipistrelflagermus, Sydflagermus og Troldflagermus.

Det vurderes at projektet ikke vil have en negativ indvirkning på yngle og rastesteder da flagermusegnede træer i videst muligt omfang bliver bevaret. De eksisterende læhegn i området bliver også bevaret da de bliver brugt som ledelinjer og fourageringsområde af nogle arter af flagermus. Desuden plantes der også nye træer og buske der på sigt vil give flere yngle og rastesteder for de flagermus der er i området. De planlagte regnvandsbassiner, klimabassiner og naturarealer øger fourageringsområdet for flagermusene.

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.

Lokalplanområdet ligger i et område omkranset af mange registrerede gravhøje, men også mange potentielt uregistrerede gravhøje. Der er også risiko for at støde ind i andre fortidsminder, såsom bopladser. Det anbefales derfor at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af de udlagte arealer.

Diger

Der er et beskyttet dige i skellet mellem matr. nr. 18dz og 19c Give By, Give. Diget er beplantet som et hegn af større træer og buske.

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget.

Der kræves ikke dispensation til almindeligt vedligehold, som at reparere diget, hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv.

Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 3 meter til digets fod. Dog må der foretages et digegennembrud på maks. 3 meter til stier.

Når et dige overføres til byzone, 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. 3b Bregnhoved By, Give, 7a, 8dy, 8dv, 12a, 12dh, 14Iv, 18dz og 19c alle Give By, Give. 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. 55 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner, LAR-anlæg til håndtering af klimavand, en større vejforbindelse og evt. støjvolde langs den nord-sydgående stamvej samt servitutbælte for en spildevandstrykledning. Inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Anden lovgivning

Kommuneplan 2025-2037

Hovedstruktur

Vejle Kommune har vedtaget en boligpolitik, der skal fremme variationen i boligudbuddet. Vejle Kommune er en kommune i vækst, og der er derfor behov for nye boliger, der kan rumme både tilflyttere fra andre kommuner, udenlandsk arbejdskraft, interne befolkningsforskydninger og ændrede husstandstyper. Forskydninger i familiemønstre medfører flere enlige, som også har betydning for boligbehovet. Udbuddet af boliger skal bl.a. sikres ved at udnytte eksisterende bebyggede arealer ved at omdanne og fortætte. Der vil også være behov for at bygge på nye arealer for at skabe en byudvikling i områder med god service, god trafikbetjening og efterspørgsel efter nye boliger.

Der vil ofte være et større eller mindre indslag af naturområder i arealer, som indrages til byudvikling. Disse naturområder søges bevaret med henblik på at sikre et varieret dyre- og planteliv. Dette af hensyn til såvel naturområdets indhold af dyr og planter som til det kommende byområdes kvalitet. Naturområder og andre beskyttede områder kan som hovedregel ikke inddrages som fælles friarealer.

Boligområder skal planlægges med kollektiv trafikbetjening og cykeltrafik for øje, så biltrafik begrænses. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem og veje skal planlægges, så det er muligt at busbetjene områderne uden unødige omveje. Boligområder skal planlægges, så der opnås et smukt bybillede, en spændende arkitektur, en god helhed med landskabet og varierede grønne områder med stort naturindhold. Regnvand skal tænkes ind som en resurse, der skaber øget variation og oplevelsesværdi. Naturen og kulturmiljøet skal indtænkes i nye boligområder,

f.eks. ved at vandhuller, levende hegn, diger m.v. bevares og udnyttes som strukturerende elementer i planen.

I boligområder kan der planlægges for boliger af alle typer, herunder institutioner for borgere med særlige behov, som kan indpasses i et boligområde. Institutioner og fælles lokaler, til dækning af områdets lokale behov, kan etableres i boligområder, medmindre andet er angivet.

Kommuneplanrammer 2.B.13

Områdets anvendelse fastlægges i kommuneplanrammen 2.B.13 til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 5% af grundarealet for åben-lav boliger og 10% af grundarealet for tæt-lav boliger.

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Strukturplan

Der er udarbejdet en strukturplan, for et område, der går ud over kommuneplanens udlagte område. Strukturplanen skal angive hvordan Give Syd kan byudvikles i fremtiden og hvordan de blå-grønne forbindelser kan videreføres ud til den omgivende natur. Samtidig vises hvor der evt. kan etableres en tilkørsel til den kommende motorvej fra Give mod Haderslev. Se bilag A.

Lokalplan

Lokalplan nr. 28 tinglyst den 21.01.1986 aflyses for den del der omfattes af nærværende lokalplan.

Servitutter

Der er tinglyst en lang række servitutter for området. Her er kun dem, der kan have betydning for realiseringen af lokalplanen, nævnt.

Servitut tinglyst den 02.10.2003 om ret til trykledning samt dertilhørende eftersyn, rensning samt reparationsarbejde på bl.a. matr.nr. 12dh og 19c Give By, Give. Forbud mod træplantning, terrænregulering, bebyggelse m.m i en afstand af 2,5 meter fra ledningens midte på hver side. Servituten respekteres på nær et lille stykke, hvor den skal omlægges.

Servitut tinglyst den 09.07.1981 om ret til vandledning på matr.nr. 3b og 1ai Bregnhoved by, Give og 14la Give By, Give. Give Vandværk er påtaleberettiget. Ledningen skal omlægges.

Servitut tinglyst den 25.08.1986 om betingelser ifm at matr.nr. 18dz Give By, Give udstykes fra ejendommen. Styrelsen for Grøn arealomlægning og vandmiljø (Landbrugsstyrelsen) er påtaleberettiget. Servituten er forenelig med lokalplanen.

Servitut tinglyst den 21.01.1997 om ret til 20 kv jordkabelanlæg og transformerstation samt tilhørende eftersyn på blandt andet matr.nr. 8dy og 14c Give by, Give, 1ai og 3b Bregnhoved By, Give. Midtjyllands elektricitetsforsynings selskab a.m.b.a er påtaleberettiget. Ledningen skal omlægges.

Servitut tinglyst den 18.08.1987 om ret at ejeren af matr.nr. 8b skal have ret til at etablere siveanlæg eller anden afledning på matr.nr. 8dv og 8dy Give by, Give i det omfang Give kommune, nu Vejle Kommune, skønner det nødvendigt. Servitutten er forenelig med lokalplanen

Servitut tinglyst den 26.06.1987 om ret at ejeren af matr.nr. 12b skal have ret til at etablere siveanlæg eller anden afledning på parcel 2 af matr.nr.12b (idag matr.nr. 12dh Give by, Give) i det omfang Give Kommune, nu Vejle Kommune, skønner det nødvendigt. Servitutten er forenelig med lokalplanen

Servitut tinglyst den 23.11.1987 om ret til vandledning samt dertilhørende eftersyn, rensning samt reparationsarbejde på matr.nr. 8dv og 8dy Give by, Give. Ejer af matr. nr. 12dh Give By, Give er påtaleberettiget.

Servitut tinglyst den 19.11.1991 om at de til enhver tid værende ejere, lejere, brugere mv. af golfbanen på matr.nr. 3a Bregnhoved by, Give har ret til fri og uhindret færdsel over matr.nr. 3b og 3c Bregnhoved by, Give samt matr.nr. 8dy Give by, Give. Servitutten er forenelig med lokalplanen.

Servitut tinglyst den 26.03.1925 om vejret for ejerne af matr.nr. 7o og 7z Give By, Give (daværende 7p) over den udlagte vej på matr.nr. 7a Give By, Give. Servitutten er forenelig med lokalplanen.

Servitut tinglyst den 07.12.1995 om tilladelse til at matr.nr. 8dv, 12dh Give by, Give m.fl. etableres som en selvstændig landbrugsejendom, uden bebodningsbygning. Må bl.a. ikke bebygges uden tilladelse fra Jordbrugskommissionen. Styrelsen for Grøn arealomlægning og vandmiljø (Landbrugsstyrelsen) er påtaleberettiget. Servitutten bør ophæves for den del der er indenfor lokalplanområdet.

Servitut tinglyst den 06.12.1996 om ret til 20kv jordkabelanlæg og transformerstation samt dertilhørende eftersyn, rensning samt reparationsarbejde på bl.a. matr.nr. 8dy og 14c Give By, Give, 3b Bregnhoved By, Give og 1ai Bregnhoved By, Give. Midtjyllands elektricitetsforsynings selskab a.m.b. er påtaleberettiget. Ledningens skal lægges om.

Servitut tinglyst den 12.04.2011 om ret til vandledning og installationer samt dertilhørende eftersyn, rensning samt reparationsarbejde på bl.a. matr.nr. 12dh og 8dv. Ledningen skal delvis omlægges.

Servitut tinglyst den 31.10.1985 om at stuehuset på ejendommen på matr. nr, 18b, nu 18dz Give By, Give skal overgå til en almindelig familiebolig når beskæftigelsesinstitutionen ophører. Servitutten bør aflyses, da matr.nr. 18b skal overgå til grønt areal for en tæt-lav bebyggelse på matr.nr. 18dz Give By, Give, såfremt beskæftigelsesinstitutionen nedlægges.

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 forsynings selskaber 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 derudover 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.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen udføres i en høj arkitektonisk kvalitet. For tæt-lav sikrer lokalplanen, at bebyggelser indenfor hver vej skal have samme arkitektoniske formsprog. Der er desuden arbejdet med at sikre boligområdet en grøn identitet, hvor alle har adgang til naturen, samt sikre de landskabelige værdier ved at tilpasse bebyggelsen til terrænet. Derudover skal hele området kunne drage nytte af stierne inde i boligområdet som videreføres til de ældre boligområder samt fælles opholdsarealer.

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.

I lokalplanen er der arbejdet med flere bæredygtige tiltag.

Området er i dag opdyrket og med lokalplanen, vil der komme mere natur, der er med til at øge biodiversiteten. Eksisterende, ældre beplantningsbælter bevares og sikres. Der stilles krav om beplantning med hjemmehørende arter, der fremmer artsmangfoldigheden.

Udlæg til bebyggelse er tilpasset strømningsvejene, så bebyggelsen ikke hindrer vandet frie løb. I de grønne områder er der givet mulighed for wadier og klimabassiner for at opsamle vandet og lede det uden om bebyggelsen, så oversvømmelser undgås. Fra klimabassinerne skal der være afløb til regnvandsbassinerne. Vandet vil også i nogen grad kunne nedsive og danne nyt grundvand eller fordampe.

Der stilles krav til høj arkitektonisk kvalitet og valg af gode byggematerialer, for at sikre at boligerne har en lang levetid. Boligbebyggelse skal primært opføres i teglsten eller træ. Træ er et relativt bæredygtigt materiale. Teglsten

har et højt CO₂-aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie.

Lokalplanen giver mulighed for blandede boligtyper som åben-lav og tæt-lav boliger, som skaber mangfoldighed i boligudbuddet. Desuden gives der mulighed for kompaktparceller, hvor grunde og boliger er mindre og dermed mere bæredygtige end normale parcelhuse.

De fælles opholdsarealer skal styrke sammenhold og leg på tværs af børn og voksne. De større grønne områder mellem bebyggelsen skal sikre, at alle beboere har nem adgang til grønne områder, der skal understøtte og styrke beboernes psykiske velvære og bevægelse.

Bebyggelse skal tilpasses terrænet bedst muligt, men overskydende jord fra byggemodningen, skal så vidt muligt bruges i området til at forme landskabet f.eks. for at styre overfladevand. CO₂ regnskabet mindskes også ved at lade jorden blive i området.

Der vil være mulighed for at etablere busforbindelse tæt ved boligområdet, som kan kobles op på den øvrige offentlige transport i byen. Området er i gå- og cykelafstand fra midtbyen. Planen udlægger desuden plads til nye stiforbindelser, så der bliver nem adgang til naboboligområder, skole/daginstitutioner og med denne lokalplan også et større idrætsanlæg. På de lange lige strækninger etableres der hastighedsdæmpende foranstaltninger.

De grønne områder til ny natur skal etableres således, at der er færrest mulige driftsomkostninger til vedligehold f.eks. ved at lade dyr afgræsse arealet. De offentlige investeringer i infrastruktur, byggemodninger og boldbaner er en investering i nye tilflyttere til byen, til skolen, til arbejdsstyrken og til detailhandlen i byen.

Oversvømmelse, erosion og klima

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.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye by- og boligområder skal regnvand som udgangspunkt håndteres så tæt på kilden som muligt. For lokalplanområdet betyder det, at tag- og overfladevand i videst muligt omfang skal tilbageholdes og forsinkes lokalt, før det enten nedsives, fordampes eller afledes kontrolleret til recipient.

For området etableres der derfor flere regn- og klimabassiner, hvorfra vandet kan tilbageholdes og udledes med en kontrolleret afstrømning, så der ikke sker øget udledning til tilløb til Bæksgård Bæk i forhold til den nuværende situation.

Den tekniske udformning af bassiner, herunder volumen, terræntilpasning og

maksimale vandspejlsforhold, afklares i en særskilt regnvandshåndteringsplan.

Overfladisk afstrømning og terrænmæssig styring af vand

Vejprofiler og kantsten kan anvendes til at lede overfladevand i kontrollerede strømningsveje mod de planlagte regnvandsbassiner. Der arbejdes desuden med mulighed for wadier og andre terrænbaserede elementer i de grønne områder til opsamling, forsinkelse og transport af regnvand. Disse løsninger bidrager både til klimatilpasning og til at reducere belastningen af afløbssystemet.

Bassinernes udformning bør understøtte multifunktionelle formål – f.eks. rekreative elementer i tørvejr og kontrolleret opmagasinering ved regnhændelser.

Forsyning

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet støder op til forsyningsområdet for Give Fjernvarme jf. Vejle Kommunes varmeplan.

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige en befæstelsesgrad på 35 % for åben-lav og 50% for tæt-lav, fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Af hensyn til afledningen af regn- og spildevand er der på nogle grunde fastlagt minimums sokkelkoter (gulvkoter) for bebyggelsens stueplan/parterre, som vist på bilag D. Grundejer skal foranledige og bekoste afvanding af kældere.

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

Der er ingen produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomhedsstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Husdyrbrug

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

Der er en landbrugsejendom med erhvervsmæssigt dyrehold 1,5 km fra lokalplanområdet, men på grund af afstanden til boligområdet, vurderes det ikke at have nogen indflydelse på landbrugsejendommens udvidelsesmuligheder eller miljøkonflikter for boligområdet.

Derudover er der en rideskole umiddelbart øst for de nye boldbaner. Rideskolen er ca. 600 meter fra de nye boliger og det vurderes ikke at rideskolen begrænses af de nye boliger eller at de nye boliger bliver påvirket af rideskolen.

Indenfor lokalplanområdet har Vejle Kommune et beskyttet værksted i form af et økologisk landbrug, som har et mindre dyrehold.

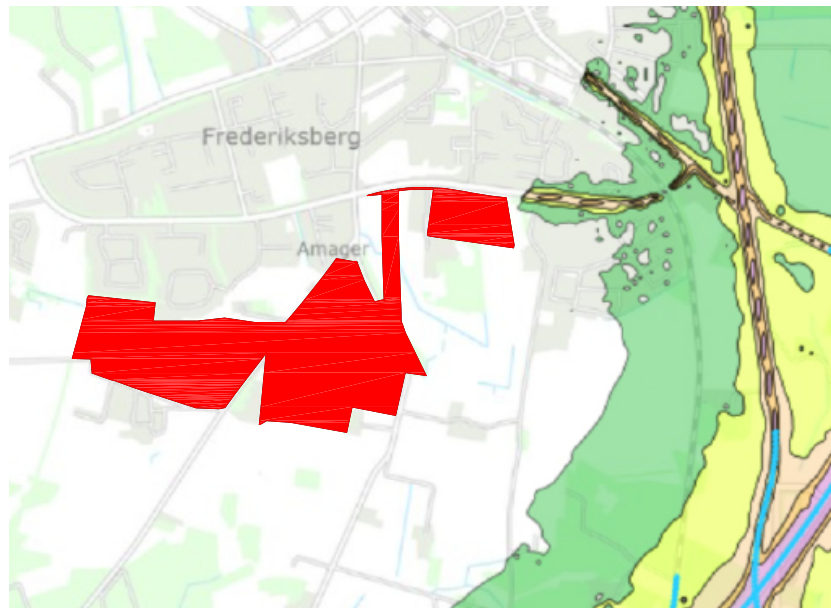
Dyreholdet består af et fårehold, der aflagrer et areal nord for lokalplanområdet. Derudover har de ti høns og tre alpaka lamaer samt to bistader. Det vurderes ikke at konflikte med boligområdet.

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.

Syd for lokalplanområdet er der planer om at der skal etableres en ny motorvej fra Give til Haderslev. I forbindelse med VVM undersøgelsen for motorvejen af januar 2020 har vejdirektoratet foretaget en støjberegning, der viser at støj fra den nye motorvej ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj indenfor lokalplanområdet.

Hvis trafikstøjen fra den nord-sydgående stamvej overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ved en evt. motorvejstilslutning, kan der etableres støjvolde langs med stamvejen.



Figur 12: Lokalplanens placering i forhold til en ny motorvejstilslutning mod Haderslev.

I forhold til boldbanerne er der 36 meter til nærmeste bolig og 50 meter til nærmeste sammenhængende boligområde. Støj fra boldbanerne må ikke overskride Miljøstyrelsens vejledning for støj fra idrætsanlæg. Der kan derfor sættes støjskærme op nord og vest for boldbanerne.

Trafikkapacitet

Idet Ringivevej ikke har kapacitet til trafikken til det nye boligområde etableres der en ny stamvej øst og syd for det nye boligområde. Vejen etableres så den også kan håndtere evt. trafik til/fra den nye motorvej mellem Give og Haderslev.

Ekspropriation

Hvis ikke der kan indgås en frivillig aftale om opkøb af jord til den nordsydgående stamvej incl. areal til beplantede støjvolde og bassiner til afledning af vejvand danner denne lokalplan grundlag for ekspropriation.

Kommunalbestyrelsen kan jævnfør planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser, bl.a.:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

-
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
 - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
 - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
 - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
 - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Retten til at foretage ekspropriation bortfalder, hvis kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter, at lokalplanen er offentliggjort.

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.

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.

Lokalplanområdet er omkranset af mange gravhøje, og det vil derfor være muligt at støde på fortidsminder i området. Derfor skal der forud for bygge- modning foretages arkæologiske forundersøgelser.

Idet boligområdet er en udbygning af den eksisterende by, vil grænsen mellem land og by flyttes længere mod syd. I forbindelse med udbygning af boligområdet og efter en nyanlagt stamvej, kan del af to eksisterende veje Ringivevej og Silleshovedvej lukkes syd for vejen ind til Ringivevej 67 for gennemkørende trafik. Ringivevej kan i stedet etableres som busvej samt cykelsti.

I stedet anlægges en ny vej øst om boligkvarteret med større kapacitet. Fra denne adgangsvej kan der på sigt etableres forbindelse til en ny motorvejsforbindelse mellem Givø og Haderslev. Der anlægges cykelstier langs adgangs- og stamveje.

Der er 8 km til nærmeste natura 2000 område. Det vurderes ikke at planerne påvirker Natura 2000-området og områdets integritet pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

I nærheden af projektområdet er der fund af flere arter af flagermus som er på habitatdirektivets bilag-IV. Der er fund af arterne; Damflagermus, Pipistrelflagermus, Sydflagermus og Troldflagermus.

Det vurderes at projektet ikke vil have en negativ indvirkning på disses yngle- og rastesteder da flagermusegnede træer i videst udstrækning bliver bevaret. De eksisterende læhegn i området bliver også bevaret da de bliver brugt som le-delinjer og fourageringsområde af nogle arter af flagermus. Desuden plantes nye træer og derfor vil der på sigt blive flere yngle- og rastesteder for de flagermus der er i området. Samtidig vil de planlagte søer og naturarealer øge fourageringsområdet for flagermusene.

Der findes et beskyttet dige langs et af de eksisterende markskel. Lokalplanens sikre at der ikke kan bygges tættere på digets fod end 3 meter. Det eksisterende levende træhegn på diget skal bevares.

Området er omkranset af mange gravhøje, og det vil derfor være mulighed for at støde på fortidsminder i området. Forud for byggemodning skal der derfor foretages arkæologiske forundersøgelser.

Det skal sikres at der ikke ledes mere vand til tilløbet til Bæksgård bæk end der gør i dag, inden lokalplanens udførelse. Dette skal sikres ved anlæg af klima- og regnvandsbassiner til tilbageholdelse af vand.

Der er rig mulighed for rekreation og bevægelse i området. Desuden gives der mulighed for boldbaner syd for Sdr. Ringvej til boldspil.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1428

Boligområde ved Ribgivevej, Give Syd, Give.

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 udvikle området efter principperne i helhedsplanen for Give Syd,

at fastlægge områdets anvendelse til lav boligbebyggelse og et område til boldbaner,

at udlægge større grønne korridorer mellem udstykningerne til fælles opholdsarealer og til ny bynatur,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer en høj arkitektonisk kvalitet af bebyggelsen, fælles opholdsarealer samt arealer til ny bynatur,

at udlægge areal til en ny stamvej med støjvolde og beplantningsbælter,

at indpasse bebyggelsen til terrænet og landskabet,

at sikre stiforbindelse igennem hele området,

at sikre vandvejene gennem området,

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 1ai og 3b Bregnhoved By, Give. Del af matr.nr. 7a, 8dv, 8dy, 12a, 12dh, 7000bq, 7000g, samt hele matr.nr. 14c, 14lv, 18b, 18dz og 19c, alle Give By, Give. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 06.02.2026 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles i 5 delområde B1 og B2 til boliger, B3 til eksisterende forhold, N1 til naturområde, og O1 til boldbaner, stamvej og regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 1.

2.3

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

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde B1 skal anvendes til 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.

Kompaktparceller er åben-lav bebyggelse, men som små individuelle huse på grunde mellem 400 og 700 m².

3.2

Delområde B2 kan anvendes til enten åben-lav eller til tæt-lav boligbebyggelse. En boligvej må kun bestå af en type bebyggelse.

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, gårdhavehuse eller 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. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter.

3.3

Indenfor delområde B3 ligger en eksisterende gård, som skal forblive, som vist på kortbilag 3b.

3.4

Maks. 50% af grundene indenfor lokalplanområdet må være tæt-lav.

3.5

I delområde N1 mellem delområderne til åben-lav og tæt-lav skal der udlægges grønne områder til ny bynatur og til vandhåndtering. De store sammenhængende arealer kan afgræsses af et mindre dyrehold.

3.6

Inden for N1 kan der udlægges areal til fællesfaciliteter for hele lokalplanområdet som f.eks. fælleshus med tilhørende fælles p-pladser til fælleshuset og til af- og pålæsning af dyr. Se kortbilag 3a og 3b.

3.7

Fælleshuset er til brug for beboerne indenfor lokalplanområdet. I fælleshuset

må der ikke være aktiviteter, der har karakter af festudlejning til tredje part.

3.8

Delområde O1 skal anvendes til offentlige formål til boldbaner som græsbaner. Derudover skal delområdet anvendes til ny stamvej

3.9

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, LAR-anlæg til vandhåndtering, regnvandsbassiner, miljøstationer, infrastruktur til alternative drivmidler til transport, herunder ladestandere, og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Grunde skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

4.2

Langs med stamvejen må grunde ikke udstykkes tættere på stamvejen end udstykningslinjen på henholdsvej 11 og 23 meter, som vist på kortbilag 3a og 3b.

4.3

Ved åben-lav

For åben-lav boliger, i form af parcelhuse, skal grundstørrelsen være mellem 700 og 1100 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.4

Kompaktparceller

Åben-lav boliger kan også opføres som kompaktparceller, og udstykkes med grunde på mellem 400 m² og 700 m². Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.5

Ved tæt-lav

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Dog kan op til 100 m² af de 400 m² tillægges det fælles friareal. Andel af veje kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen. Bebyggelsesprocenten skal regnes af den reelle grundstørrelse på tæt-lavparcellen inkl. tillæg til det fælles opholdsareal.

4.6

Indenfor hver boligvej må der kun ske udstykning til enten åben-lav eller tæt-lav.

4.7

Fra hver boligs baghave skal der være direkte adgang til grønne arealer enten til de fælles opholdsarealer eller til naturområderne mellem bebyggelserne.

4.8

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynligt skel. Der skal sikres vejadgang til bassiner.

4.9

Der kan udstykkes en grund på 1500 m² til fælleshus indenfor delområde N1.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til boligområdet skal ske fra ny stamvej syd for Sdr. Ringvej som går ind gennem området, som vist på kortbilag 3a og 3b. Adgang til boldbanerne skal ske fra Sdr. Ringvej.

5.2

Den nord-syd gående del af stamvejen A-A udlægges i en bredde på 12,5 meter med en kørebanebredde på 6,5 meter og med beplantede støjvolde på begge sider. På bagsiden af en af støjvolden mod vest skal der udlægges en dobbeltrettet fællessti på 5 meter med en stibanebredde på 3,0 meter. Se eks. på tværprofil på bilag C og kortbilag 3a og 3b.

På den nord-sydgående stamvej skal der placeres gadelamper i den vestlige side af vejen samt langs cykelstien.

5.3

Den øst-vest gående del af stamvejen A-A udlægges i en bredde på 14,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter og med 3,0 meter bred dobbeltrettet fællessti. Se tværprofil på figur 7.

På den øst-vestgående del af stamvejen skal lys/lygter placeres i samme side af vejen som allétræer.

5.4

Boligveje B-B udlægges i en bredde af 9,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter og med fortov i den ene side af vejen og græsrabatter i begge sider af vejen. Se vejsnit figur 8.

5.5

På boligveje, hvor stier krydser vejen, skal der være hævede flader på vejen.

5.6

Kantsten langs færdselsveje og stier skal anvendes til at styre vejvand i området, så veje og stier for formål og funktion af strømningsveje.

5.7

Boligvejene skal bugte sig og det fælles opholdsareal imellem grundene skal minimum være 15 meter bredt.

5.8

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

5.9

Syd for Ringivevej 67 kan Ringivevej lukkes og erstattes af en busvej samt cykelsti med en busluse syd for indkørslen til Ringivevej 67 og en nord for den nordligste indkørsel til nyt boligområde.

5.10

Der må etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimumsbredde på 6,0 meter. Indkørsel og evt. belagt gangsti ind til huset skal være adskilt fra hinanden af et bælte med græs, plantebed eller lignende. Se figur 9.

5.11

Der skal anlægges 2 parkeringspladser til hver bolig ved både åben-lav og tæt-lav. P-pladser skal placeres ved siden af hinanden.

Til evt. fælleshus skal der anlægges 25 p-pladser.

5.12

På lange lige strækninger kan der etableres chikaner til fartdæmpning. I forbindelse med chikanerne kan der etableres ekstra parkeringspladser anlagt med græsarmering.

5.13

I delområdet N1, hvor der er udlagt et område til et evt. fælleshus, skal der også anlægges et område til af- og pålæsning af dyr til afgræsning af delområdet N1. Se kortbilag 3a og 3b.

5.14

Primære stier a-a udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter. Se figur 10 og placering på kortbilag 3a og 3b.

5.15

Primære stier skal anlægges med fast belægning som fliser eller asfalt. Langs primære stier skal der være enten pullertbelysning eller lysmaster med en lyspunkthøjde på 3,5 meter. Dog skal cykelstien langs med den nord-sydgå-

ende del af stamvejen være belysning med en lyspunkthøjde på 3,5 meter.

5.16

Sekundære stier b-b skal etableres i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b. Rekreative stier i de grønne områder kan være slåede stier, anlagte stier med grus eller stenmel eller trampestier. Anlagte stier skal have en bredde af 2 meter. Se figur 11.

5.17

Der må laves et digegennembrud på 3 meter til stier.

5.18

Der skal etableres serviceveje til regnvandsbassiner i forlængelse af boligvejene. Disse skal også bruges som stier.

5.19

Infrastruktur til alternative drivmidler til transport kan placeres ved den enkelte bolig eller på fælles p-pladser, som en del af de 2 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. Ved udstykning af grund til fælleshus må bebyggelsesprocenten til fælleshus være maks. 15.

6.2

Bebyggelserne må opføres i 1-2 etager, herunder med forskudte planer og parterre. Se figur 3.

6.3

For bebyggelse i 1-2 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan.

6.4

På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så niveauforskelle optages i bebyggelsen.

6.5

På grunde med terrænstigning på mellem 0-1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.

6.6

På grunde med terrænstigning på mellem 1,25 og 2,50 meter indenfor sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer).

6.7

På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet skal bygningerne udføres med kælder/parterreetage. Se figur 3.

6.8

Gulv i bebyggelse må højst ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.

6.9

Der er fastsat minimums sokkelkoter (gulvkoter) for stueplan/parterre for nogle af grundene, som vist på bilag D.

6.10

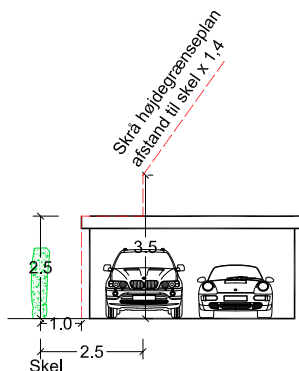
Ved åben-lav må garager, carporte, udhuse og skure ikke placeres nærmere vejskel/vendeplads, hvorfra der er indkørsel, end 5,0 meter. Mod naboskel, skel mod sti, fælles opholdsarealer og øvrige veje må sekundær bebyggelse placeres mindst 1,0 meter fra skel.

6.11

Ved tæt-lav må garager, carporte, udhuse og skure ikke placeres nærmere vejskel/vendeplads, hvorfra der er indkørsel, end 2,5 meter. Mod naboskel, skel mod sti, fælles opholdsarealer og øvrige veje må sekundær bebyggelse placeres i skel eller mindst 1,0 meter fra skel.

6.12

Garager/carporte som er sammenbyggede med boligen samt udhuse/skure må opføres minimum 1,0 meter fra skel, så længe højden ikke overstige 2,5 meter i skel og indtil 2,5 meter fra skel. Derefter skal bebyggelsen holdes indenfor det skrå højdegrænseplan. Se figur 13.



Figur 13: Snit af bebyggelse. Det skrå højdegrænseplan.

6.13

Rækkehuse må opføres med maksimalt 4 sammenhængende boliger. Ingen rækker i en bebyggelse må få en længde på mere end 50 meter. Mellemrummet til de næste boliger skal være mindst 5 meter bredt.

6.14

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

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader på boligbebyggelse skal opføres i teglsten i varme jordfarver, vandskurede eller pudsede eller med ophængt tegl.

7.2

25 procent af facaden på boligen og fælleshus må fremstå med træ, skiffer eller mørke aluplader med stående fals eller klikfals eller glas.

7.3

Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 0,40 meter over færdigt terræn.

7.4

Altaner skal ophænges på facaden dvs. uden brug af søjler.

7.5

Tage må opføres med sadeltage med en taghældning mellem 25-45 grader uden valm, ensidigt taghældning med en hældning på mellem 4-10 grader eller med flade tage med en maksimal hældning på 3 grader. Ved større hældning ved flade tage skal taget gemmes bag en høj murkrone.

7.6

Tage skal udføres med tagsten, eternitskifer, mørke aluplader med stående fals eller klikfals eller tagpap på flade tage. Tage kan også udføres med sedum på taget.

7.7

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

7.8

På bygninger med udnyttet tagetage må taget opføres med trempel, så længe trempelhøjden maksimalt er 1,0 meter fra overkant gulv til overkant bærende tagrem. Se figur 4.

7.9

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. 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 sam-

me hældning som taget.

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

7.10

Sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse og udestuer, skal udføres i samme materialer og farver som boligen, så det sammen med hovedbygningen fremstår som en arkitektonisk helhed med resten af boligen.

Særligt for tæt-lav

7.11

Tæt-lav skal opføres som én arkitektonisk helhed i forhold til materialer og farver, men med variationer i udformning. Boligerne skal fra den ene boligvej til den anden adskille sig fra hinanden ved variation i arkitekturen, materialsammensætning, farver, udformning mv.

7.12

Boligens primære indgang skal have en eller anden form for synlig markering omkring indgangspartiet, som f.eks. en overdækning, fremtrukne teglsten, tilbagetrækning af indgangspartiet eller en markering i et andet materiale eller i en anden farve. Se figur 6.

7.13

Tæt-lav boliger skal etableres med fremrykninger/forskydninger i facaden, således der maksimum er to boliger i forlængelse af hinanden uden forskydninger. Fremrykninger/forskydninger i facaden skal være på minimum 1,0 meter.

7.14

Ved kuperet terræn skal forskydninger også udføres lodret, så bygningen følger terrænet så boligerne får forskellige gulvkoter. Se figur 5.

Sekundær bebyggelse

7.15

Sekundær bebyggelse skal fremstå i samme facade- og tagmaterialer som boligen eller i træ.

Tage på sekundær bebyggelse skal udføres med fladt tag, ensidigt taghældning eller sadeltag med samme hældning som beboelsen. Tage kan også opføres med glas/translucent plast.

Tekniske installationer

7.16

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.

7.17

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

7.18

Affaldsbeholdere skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. De kan også afskærmes med hæk.

7.19

Fælles affaldsløsninger skal afskærmes af beplantning.

7.20

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning i boligområdet.

Boldbanerne

7.21

Ved boldbanerne må der opsættes reklameskilte, reklamebånd eller flagstænger til blandt andet reklameskilte.

7.22

På nordsiden og vestsiden af boldbanerne kan der opsættes støjskærme mod boliger.

7.23

Der kan opsættes mindre tribuner langs med boldbanerne, der må opføres i træ.

7.24

Oplyste boldbaner må have lysmaster med en højde på op til 22 m.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Inden for det enkelte delområde skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum:

5% af grundarealet for åben-lav boliger og 10% af grundarealet for tæt-lav

boliger. Stier og LAR bassiner kan indgå, som en del af det fælles opholdsareal. Regnvandsbassiner kan ikke indgå som en del af det fælles opholdsareal.

8.2

Mellem hver boligvej skal der etableres grønne områder til enten fælles opholdsareal eller til ny natur. De grønne områder skal være minimum 15 meter brede eller som vist på kortbilag 3a og 3b. Noget af det fælles opholdsareal kan fremstå mere vildt, mens andet kan være slået græs med spredt beplantning.

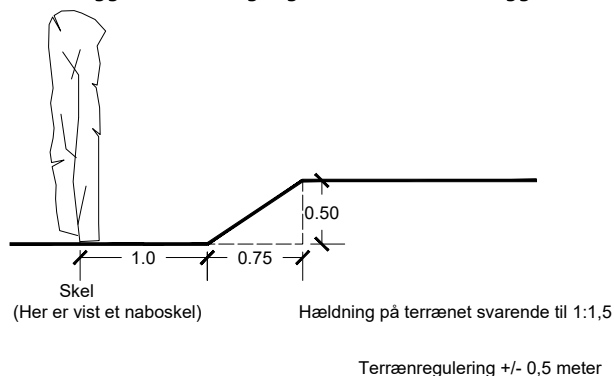
8.3

I de grønne områder skal der etableres regnvandsbassiner, LAR-anlæg som wadier og klimabassiner, i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

8.4

Boliggrunde og fælles opholdsarealer i delområde B1-B3 må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

Byggemodnet terræn er anlæg af veje, stier, LAR anlæg og regnvandsbassiner samt muliggørelse af adgang til den enkelte boliggrund. Se figur 14.



Figur 14. Terrænregulering ved skel.

8.5

O1 er undtaget fra §8.4, men terrænreguleringen skal følge terrænet bedst muligt.

8.6

Delområde N1 udlægges til ny natur, vist på kortbilag 3a og 3b. Inden for disse arealer kan der opsættes trådhegn til dyr, der skal afgræsse området.

8.7

I delområde N1 og i de fælles opholdsarealer må landskabet påfyldes jord fra byggemodningen, så længer der ikke terrænreguleres med mere end + 1,5 meter og terrænreguleringen etableres som bløde naturlige bakker.

8.8

Indenfor lokaplanområdet skal der desuden etableres wadier, regnvandsbassiner og klimabassiner. Wadier og bassiner etableres som naturlige fordyndinger i landskabet med en placering i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.

8.9

I delområde N1 skal der sås urter som for eksempel fin kløver, tusindfryd, almindelig brunelle, gul snerre, almindelig kællingetand, lancetvejbred, håret høgeurt, humlesneglebælg, almindelig kongepen, almindelig stedmoderblomst.

8.10

Generelt for N1 og de fælles opholdsarealer skal der plantes buske og træer af arterne dunet gedeblad, tørst, almindelig eg/stilk eg, almindelig hvidtjorn, skovfyr, rødøl og almindelig hæg.

8.11

De eksisterende plantebælter som står langs markskel skal forblive og efterplantes med samme sorter, som resten af hegnen, som vist på kortbilag 3a.

8.12

Langs den nord-sydgående del af stamvejen skal der etableres støjvolde på op til 3,0 meter i højden med et fodaftryk på 12 meter og med en hældning 1:2, som vist på kortbilag 3a og 3b. Støjvoldene kan evt. suppleres med støjhegn.

8.13

Støjvoldene skal skjules af et plantebælte på minimum 15 meter med 3-4 række træer af hjemmehørende arter på begge sider af vejen. Se planteliste på bilag B.

8.14

Langs den øst-vestgående del af stamvejen A-A skal der plantes en allé af lindetræer. Se kortbilag 3a og 3b.

8.15

Ved boldbanerne skal der plantes træer langs den nordlige og vestlige side af boldbanerne. Se kortbilag 3a og 3b.

8.16

I mod skel til matr.nr. 12b Give By, Give plantes et beplantningsbælte på minimum 30 meter nord for matrikelskellet og på 75 meter vest for matrikelskellet af hjemmehørende arter, som vist på kortbilag 3a og 3b. Se også planteliste på bilag B.

8.17

Fra skel og 1,75 meter ind på boliggrunden må hegn kun etableres som levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden.

8.18

Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes min 30 cm fra skel sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel. Se figur 7.

8.19

Der må kun plantes bøgehæk i skel mod vej, sti, fælles opholdsareal, naturarealer og naboer.

8.20

Ved tæt-lav kan der opsættes fast hegn i naboskel og indtil 2,5 meter fra det vejskel, hvorfra indkørslen er.

8.21

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.

8.22

Hvis befæstelsesgraden på den enkelte grund overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan, skal vand fra de overbefæstede arealer håndteres på egen grund.

8.23

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

8.24

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.

8.25

Diget 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 kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved plantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 3 meter

til digets fod.

8.26

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

de i § 5.2, 5.3 og 5.4 nævnte adgangsvej og boligveje,

de i § 5.11 nævnte parkeringsarealer,

de i § 5.13 nævnte af- og pålæsningsområde til afgræssende dyr

de i § 5.14 og 5.16 nævnte stier,

de i § 8.1 og 8.6 nævnte fælles opholdsareal og naturarealer,

de i § 8.9, 8.10, 8.11, 8.13, 8.14, 8.15 og 8.16 nævnte beplantninger,

de i § 8.12 nævnte støjvolde,

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 afværgeforanstaltningerne for oversvømmelse som regnvandsbassiner, klimabassiner og wadier nævnt i § 8.3 er etableret.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Der skal søges om ophævelse af landbrugsdriften.

10.2

Der skal søges om tilladelse til nedsivning af regnvand fra tag- og overflader på egen grund.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige bolig-

ejere af ejendomme inden for B1-B3.

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 fællesarealer og fællesanlæg indenfor delområde B1-B3 samt evt. fælleshuset i delområde N1, og 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

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

§ 12 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

12.1

Den del af lokalplan nr. 28 for et område syd for Give Syd ved Sdr. Ringvej og Sillesthovedvej, der ligger syd for Ringivevej ophæves med nærværende lokalplan.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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.

13.3

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.

13.4

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

BILAG B. PLANTELISTE

Urter og blomster

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

Slyngplanter og bunddække

Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Buske og lave træer til beplantningsbælter

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

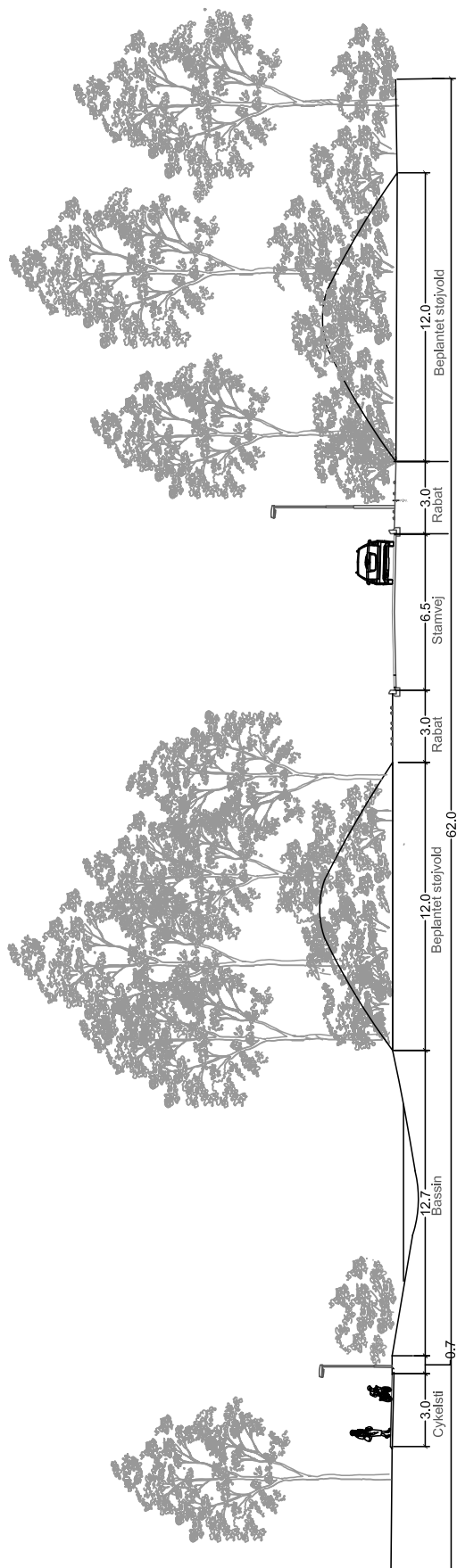
Middelhøje træer til beplantningsbælter

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

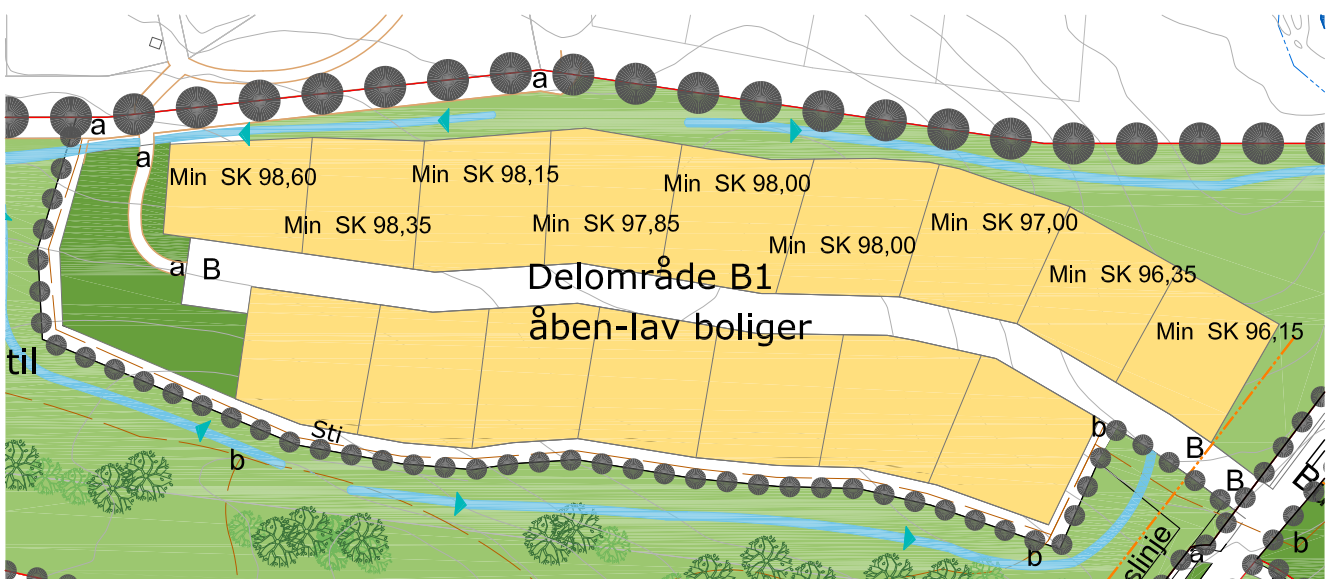
Høje træer til beplantningsbælter


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

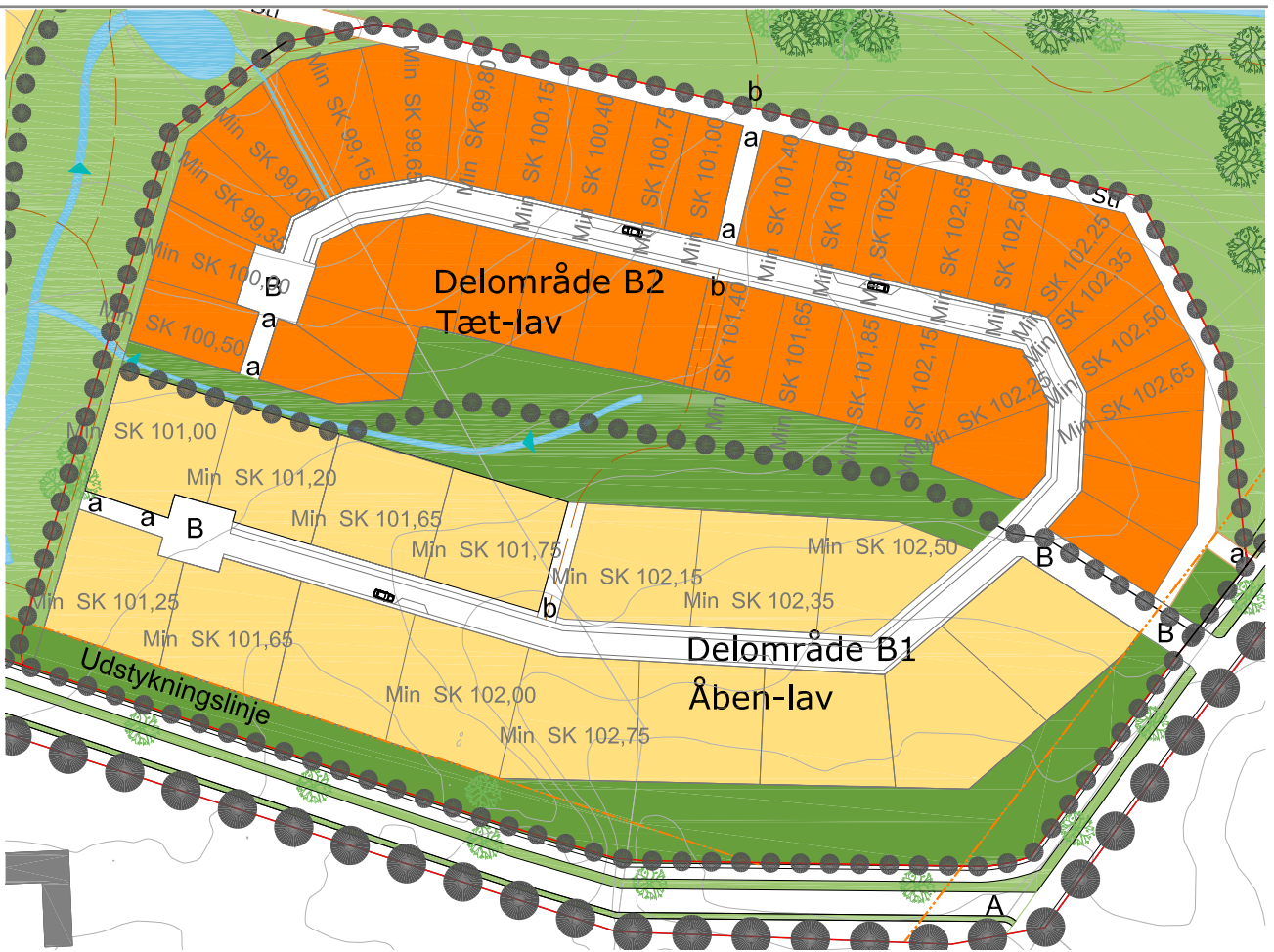
BILAG C. TVÆRSNIT AF NORD-SYDGÅENDE STAMVEJ





BILAG D. MINIMUMS SOKKELKOTER FOR BEBYGGELSE

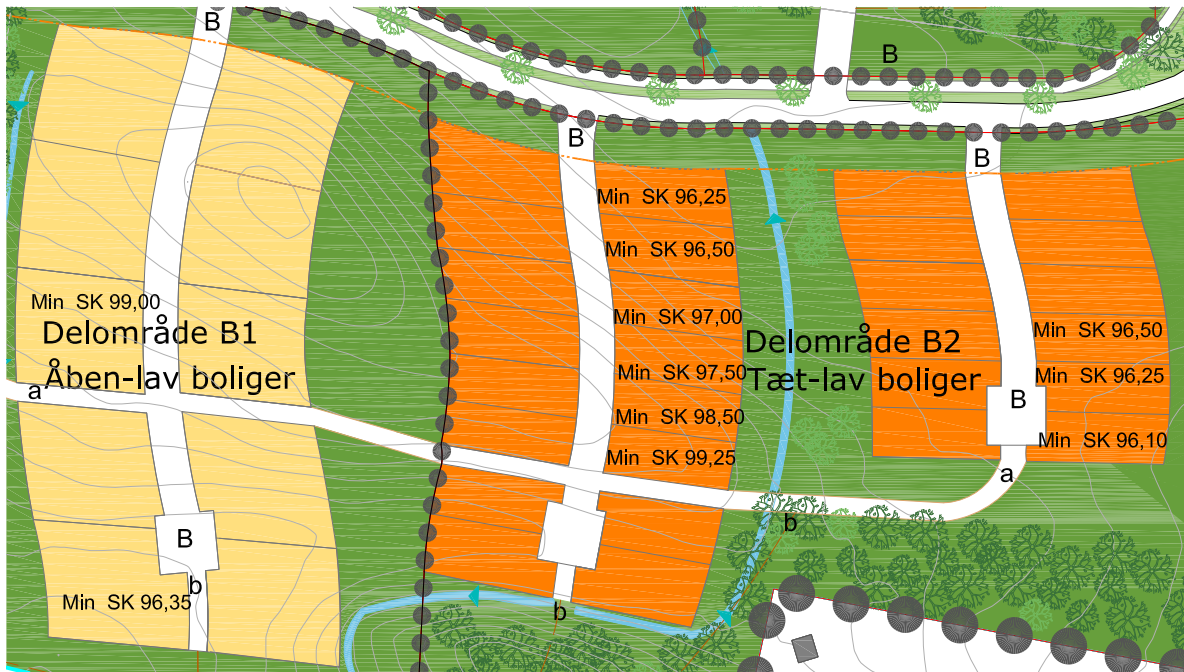



 Minimumskoter for åben-lav

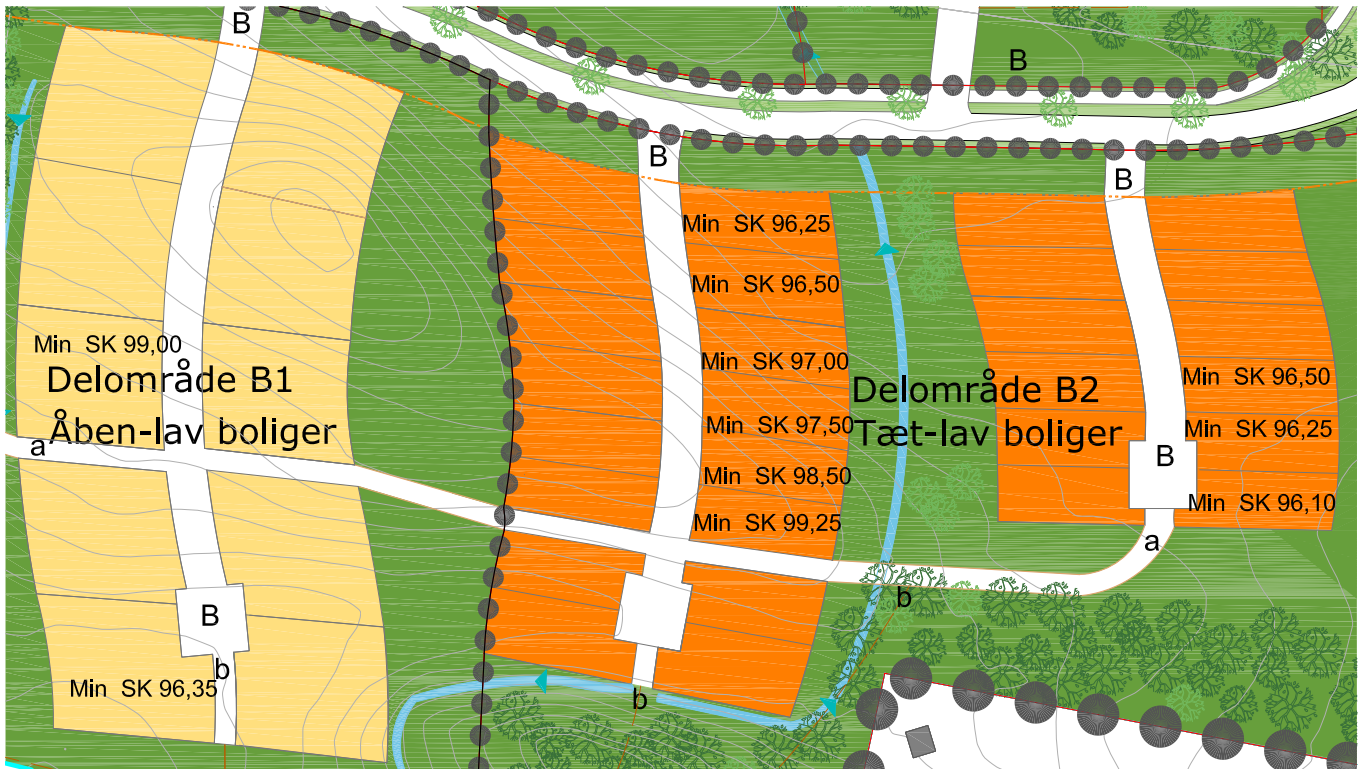


 *Minimumskoter for tæt-lav*

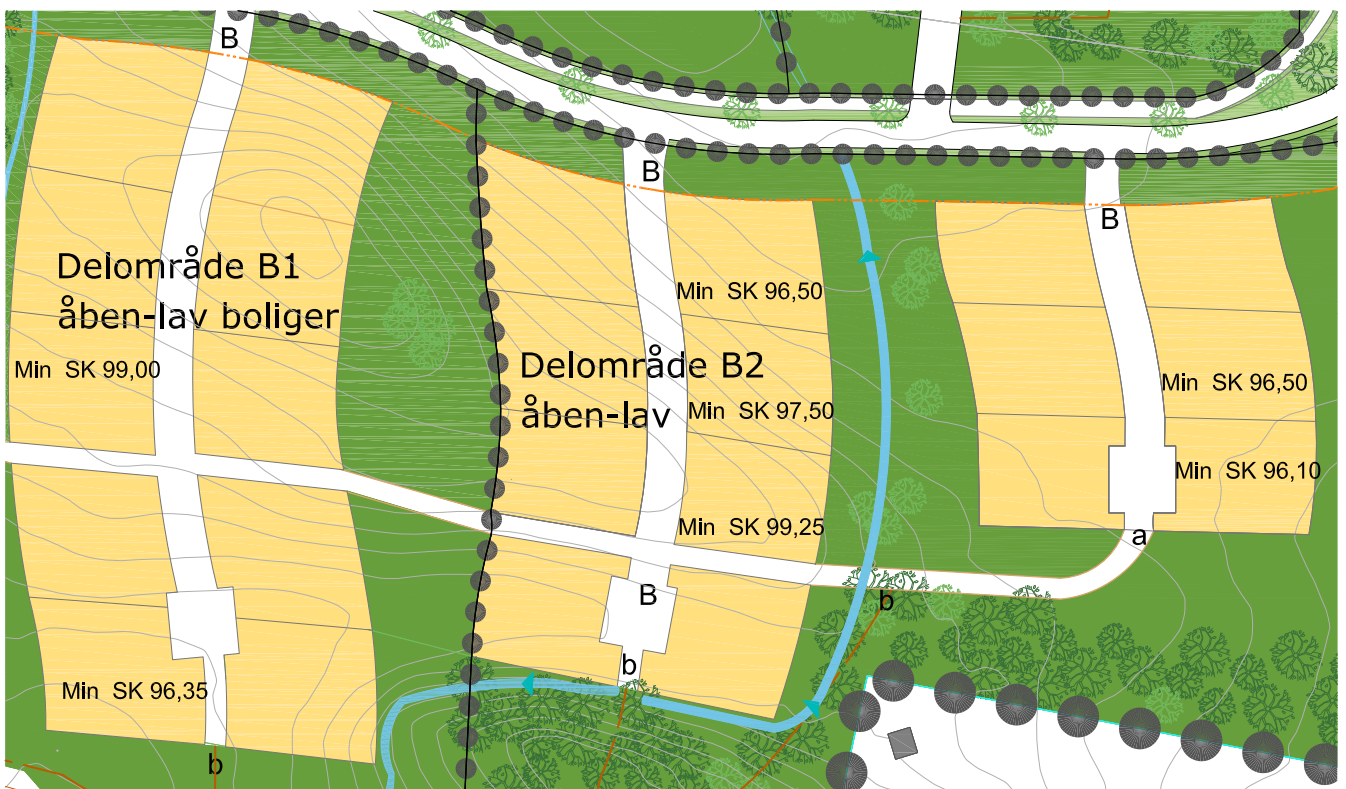
 *Minimumskoter for åben-lav*




 *Minimumskoter for åben-lav*



 *Minimumskoter for tæt-lav*  *Minimumskoter for åben-lav*



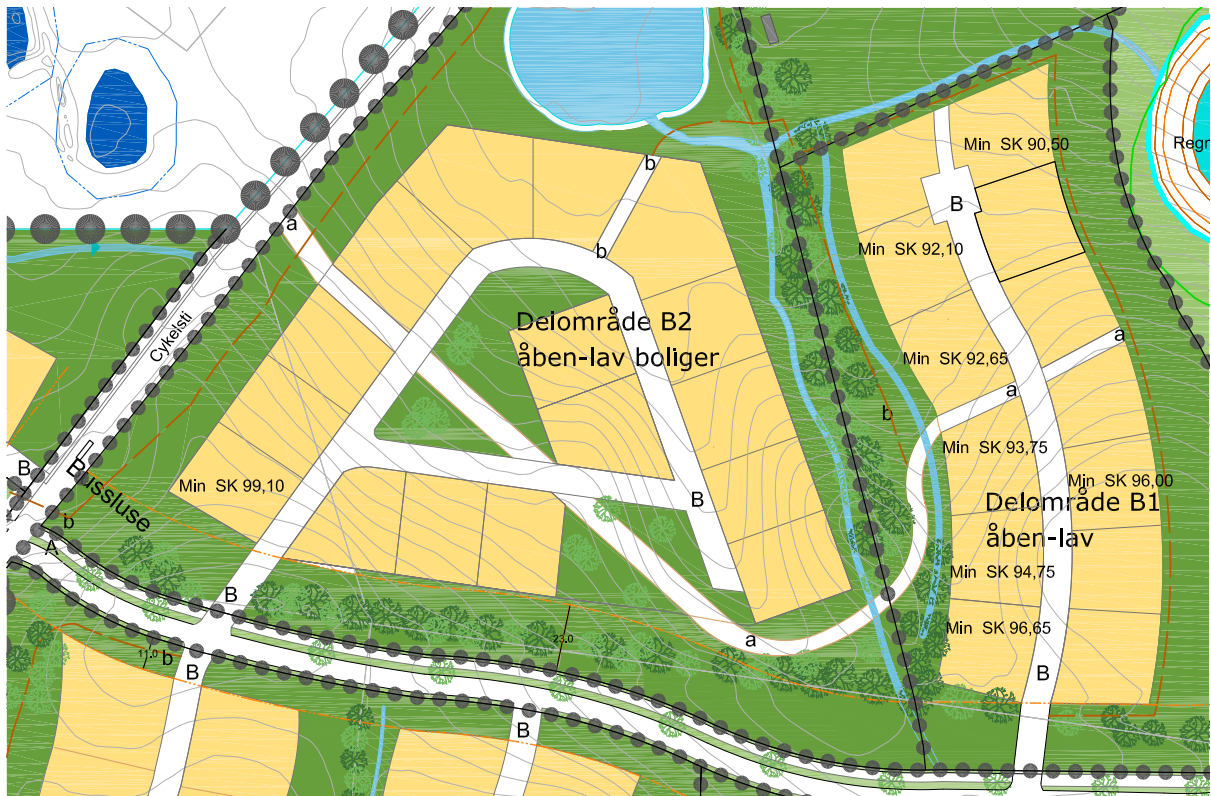
 *Minimumskoter for åben-lav*



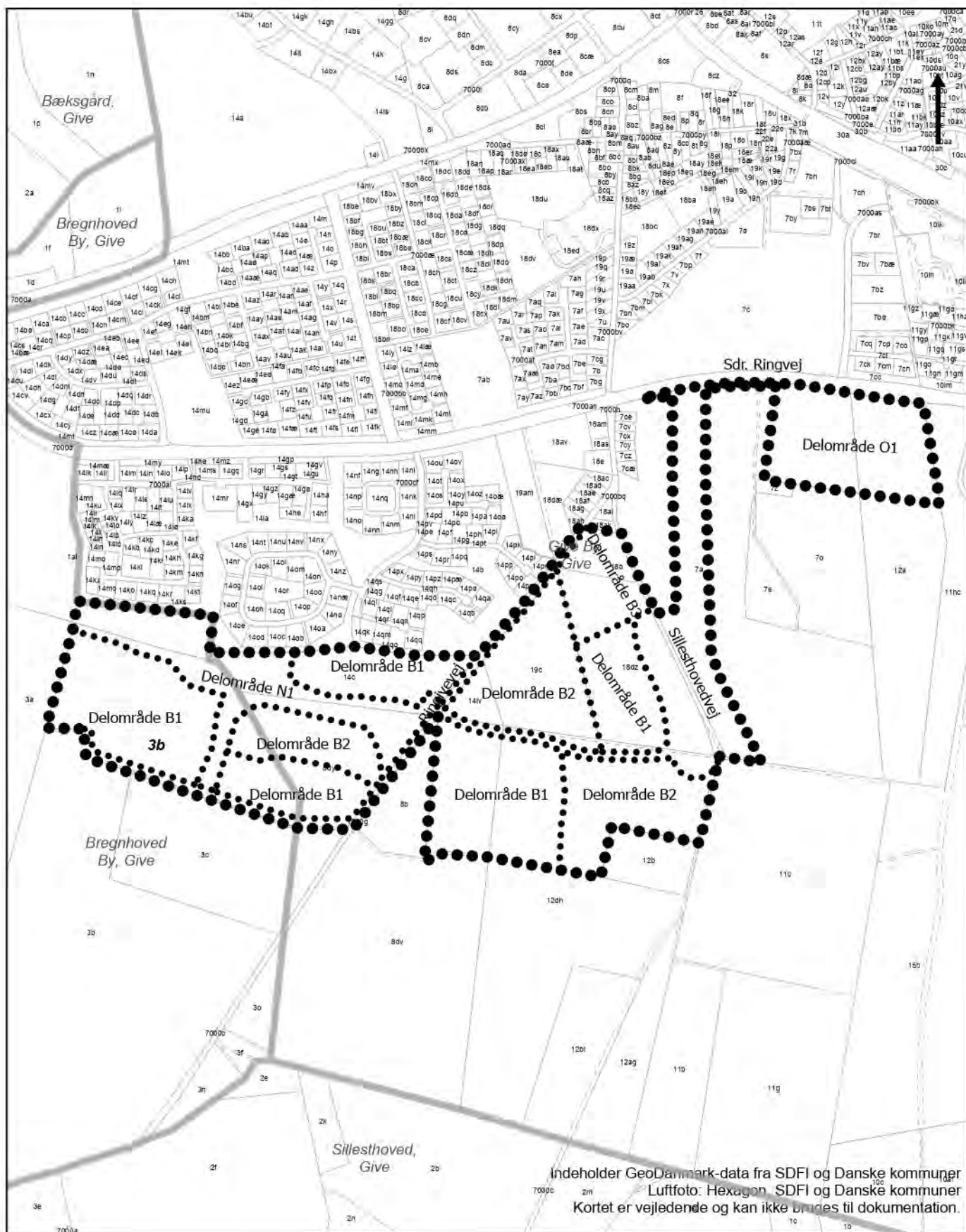
Minimumskoter for tæt-lav



Minimumskoter for åben-lav

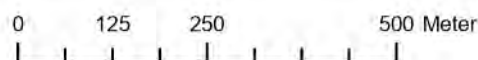



Minimumskoter for åben-lav

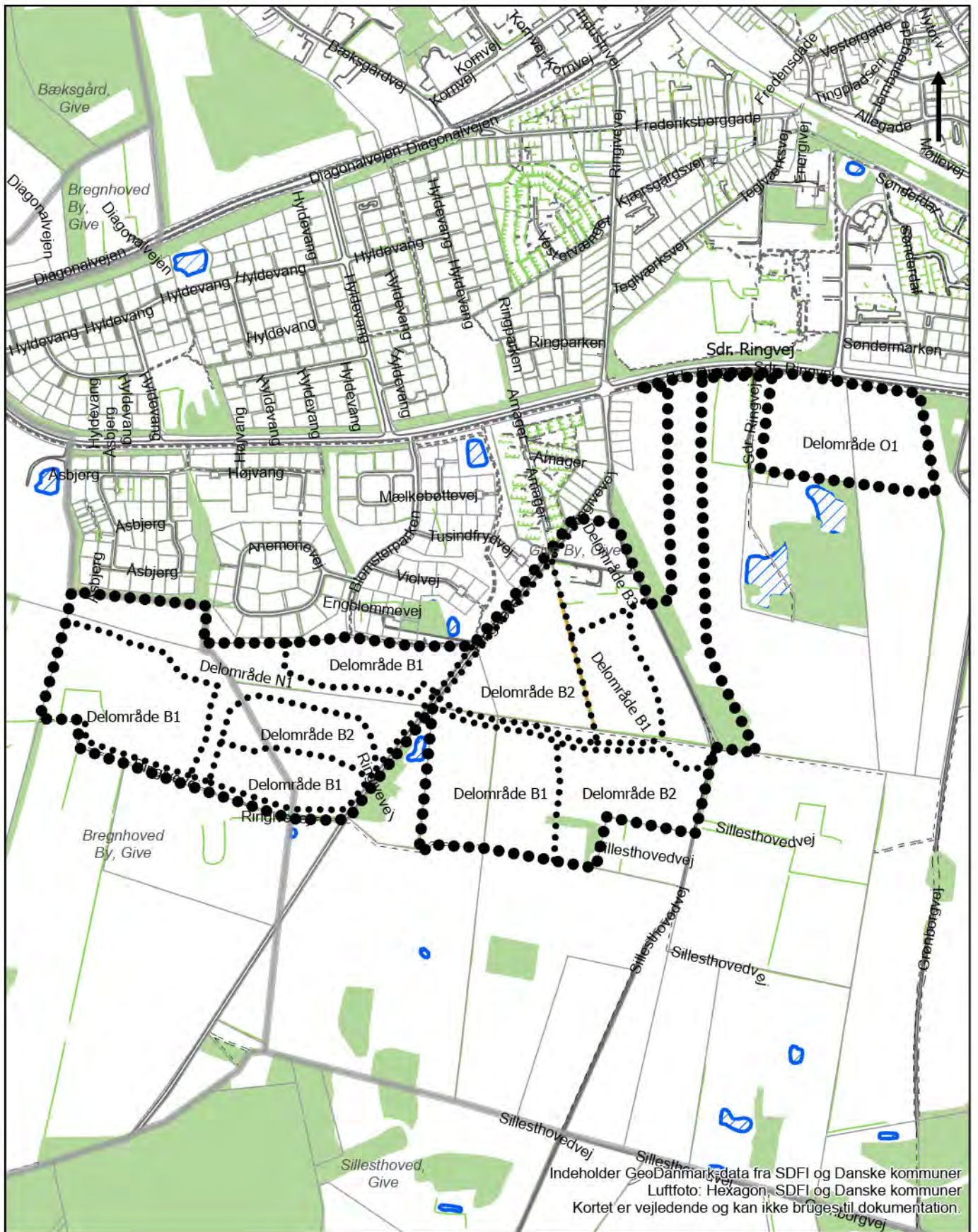


Signatur

- Delområdegrænse
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel



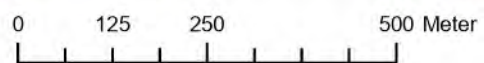
 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 1	
		Lokalplan nr. 1428 Boligområde ved Ringivevej, Give syd, Give Matrikler	Mål: 1:10.000 Dato: 06.02.2026 Rev: xxx Init.: Elstr



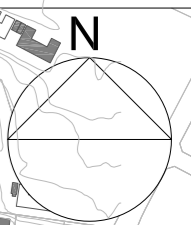
Indeholder GeoDanmarksdata fra SDFI og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFI og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse
-  Matrikelskel
-  Skov
-  Hegn
-  §3 beskyttet natur - Sø
-  Beskyttede sten og jorddiger

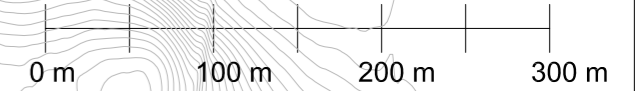



 UETJE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Kortbilag 2	
Lokalplan nr.1428 Boligområde ved Ringivevej Givø Syd, Givø	
Eksisterende forhold	
Mål: 1:10.000 Dato: 06.02.2026 Rev: xxx Init.: Elsfr	



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Åben-lav boligbebyggelse
- Fælles opholdsareal
- Natur arealer
- §3 beskyttet natur med 10 meter bufferzone
- Regnvandsbassiner
- LAR- anlæg
- Støjtold
- Beplantning
- A-A Stamvej
- B-B Boligvej
- a-a Stier med fast belægning
- b-b Rekreative stier
- Udstykningslinje





VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan

Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1428
Boliger ved Ringivevej i Give syd, Give
Fremtidige forhold for åben-lav

Dato: 10.02.2026
Inlt.: Etsfr
Fil &
Ver.:
Mål : 1:4.500

N

Tunnel under Sdr. Ringvej

Delområde O1 Boldbaner

Tiløb til Bæksgård bæk

Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Fælles opholdsareal
- Natur arealer
- §3 beskyttet natur med 10 meter bufferzone
- Regnvandsbassiner
- LAR- anlæg
- Støjtold
- Åben-lav
- Tæt-lav
- Beplantning
- A-A Stamvej
- B-B Boligvej
- a-a Stier med fast belægning
- b-b Rekreative stier
- - - Udstykningslinje

0 m 100 m 200 m 300 m



Kortbilag 3b

Lokalplan nr. 1428
 Boliger ved Ringivevej i Give syd, Give
 Fremtidige forhold med åben-lav / tæt-lav

Dato: 10.2.2026
 Inlt.: Elsfr
 Fil &
 Ver.:
 Mål : 1:4.500



Mulig indhegning til dyr 5,1 hektar

Planlægning af grønne områder i forbindelse med boligbyggeri

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje

Udstykningslinje



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

Elsebeth Frost-Jensen
Arkitekt og byplanlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 54
Mobil tlf.: 24 43 58 04
ELSFR@vejle.dk

19. marts 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-1-25

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1428

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1428 Boligområde ved Ringivevej i Give syd, Give. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 25.03.2026

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

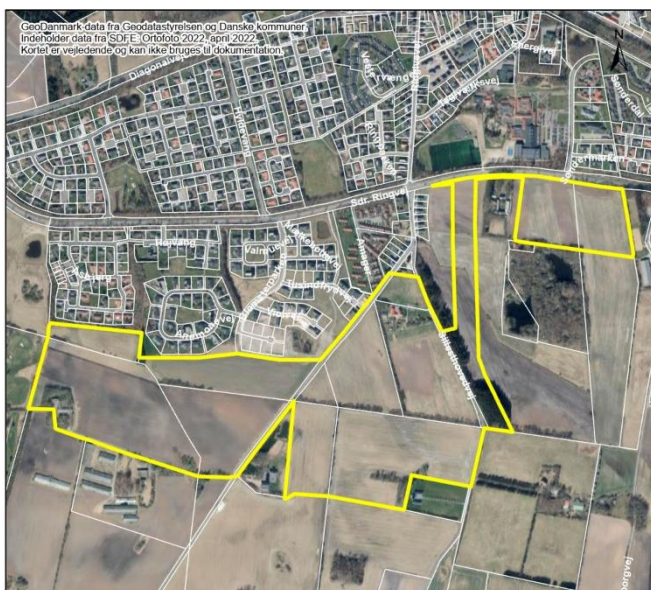
Hvad er en lokalplan

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

Lokalplanens formål er at udlægge et boligområde til lav boligbebyggelse ved Ringivevej syd for Give. Udover boligområdet udlægges der et areal til



Figur 1: Lokalplanens afgrænsning

offentlige formål til boldbaner syd for Sdr. Ringvej. I boligområdet er der indlagt større grønne områder til ny natur. Det samlede område har en størrelse på ca.

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

55 hektar og kan rumme op mod 197 boliger. Boligområdet ligger umiddelbart syd for parcelhuskvarterne Årsbjerg, Anemonevej og Engblommevej og boldbanerne kommer syd for Sdr. Ringvej ved Firkløverskolen, Søndermarken i Give. Boligområdet skal vejbetjenes af en ny stamvej mellem boligområdet og boldbanerne. Området er i dag landbrugsjord.

Her kan du se forslaget

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 7. april 2026. Hvis du ønsker at få planen printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 5 uger fra tirsdag den 7. april med høringsfrist torsdag den 12. maj 2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. 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 elsfr@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Derefter tager byrådet endelig stilling til planen.

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 indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Det vurderes at projektet ikke vil have en negativ indvirkning på natur 2000-områder da området ligger 8 km derfra. Desuden vurderes det ikke at planen vil have en negativ indvirkning på yngle- og rastesteder da flagermusegnede træer i videst udstrækning bliver bevaret. De eksisterende læhegn i området bliver også bevaret da de bliver brugt som ledelinjer og fourageringsområde af nogle arter af flagermus. Desuden plantes nye træer og derfor vil der på sigt blive flere yngle- og rastesteder for de flagermus der er i området. Samtidig vil de planlagte søer og naturarealer øge fourageringsområdet for flagermusene.

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. Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig.

Mvh.

Elsebeth Frost-Jensen
Arkitekt og Byplanlægger

(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 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

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

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