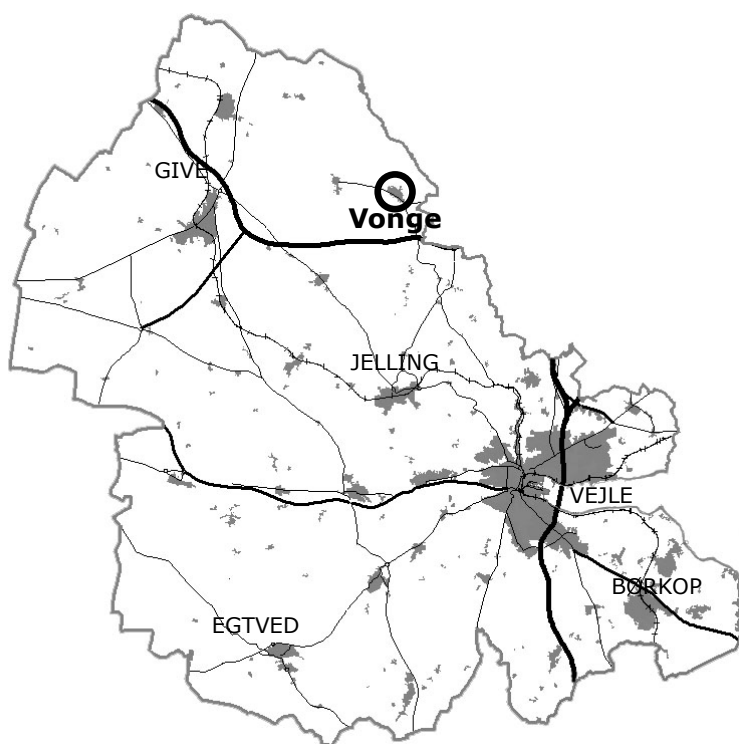


# FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1445

Boligområde ved Bygade, Vonge

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet  
Offentligt fremlagt  
Indsigelsesfrist

29.04.2026  
04.05.2026  
29.06.2026

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

6 Historie

7 LOKALPLANENS INDHOLD

7 Anvendelse

7 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

9 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

11 Naturbeskyttelsesloven

11 Museumsloven

11 Kommuneplan 2025-2037

12 Servitutter

13 Arkitekturpolitik

13 Bæredygtighed

14 Oversvømmelse og erosion

14 Butikkers påvirkning af bymiljøet

15 Forsyning

16 Miljøforhold

17 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

### 20 BESTEMMELSER

20 § 1 Formål

20 § 2 Område og zonestatus

21 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

23 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

24 § 7 Bebyggelsens udseende

27 § 8 Ubebyggede arealer

28 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

29 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

29 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

A. Planteliste

### KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

**Kortbilag er udarbejdet af simgr**

# LOKALPLAN NR. 1445

Boligområde ved Bygade, Vonge



Figur 1: 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

Ejeren af Vonge Kro ønsker at omdanne bebyggelsen og arealet omkring den tidligere kro til boligformål, ved at omdanne kroens bygninger til boliger og opføre to nye fritstående dobbelthuse. I dag består ejendommen af Vonge Kro med tilhørende parkeringsplads.

Krobygningen er ombygget og udvidet over flere gange og har på traditionel vis, tidligere haft en tilhørende staldbygning beliggende ud mod færdselsåren. Det er ikke lykkedes at drive kroen i årevis, og den ønskes derfor omdannet til boliger.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette de eksisterende bygninger med fem boliger i stueetagen og én på første sal. Dertil kan opføres to dobbelthuse med fire boliger, så der samlet set etableres 10 boligenheder. Planen giver også mulighed for butik og serviceerhverv i stueetagen af den tidligere kro.

I Vonge er der mulighed for at etablere erhverv, serviceerhverv og butikker i bygningerne omkring Bygade. Da krobygningen ligger langs Bygade, omringet af ejendomme, der har mulighed for erhverv, giver denne lokalplan også mulighed for erhverv.

Det er lokalplanens overordnede mål at sikre, at udstykning og bebyggelse understøtter udviklingen i lokalsamfundet og sker i overensstemmelse med principperne i den bebyggelsesplan, der ligger til grund for områdets omdannelse fra krodrift til boligformål.



Figur 2: Skråfoto af området set fra syd, sommer 2023. (CC BY 4.0) Klimadatastyrelsen

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger langs Bygade i Vonge, på hjørnet af Mølgårdvej. Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af boliger. Mod nord og øst ligger et erhvervsområde bestående af bl.a. maskinværkstedet Brødbæk & Co A/S, engrosvirksomhed Hornsyld Købmandsgaard A/S, autoværksted og tømrervirksomhed. Brødbæk & Co er en produktionsvirksomhed.

Lokalplanområdet omfatter Bygade 99 i Vonge og er ca. 5.830 m<sup>2</sup>. Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

I lokalplanområdet ligger den resterende del af de bygninger, der har været anvendt til kro. Paralelt med Bygade ligger den oprindelige krobygning, der fremstår ombygget. Denne bygning er i en etage med en udnyttet tagetage under sadeltaget. Bagved den oprindelige kro ligger to længer vinkelret på hovedbygningen. Disse bygninger er opført i en etage med sadeltag med lav taghældning. Alle bygninger fremstår med hvide facader og sorte tage.

Arealerne øst og umiddelbart nord for bebyggelsen er indrettet som grusparkering og vareindlevering. Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod virksomheden Brødbæk og Co A/S er et beplantningsbælte med træer. Arealerne mellem beplantningsbæltet og grusarealerne er græsarealer. Vest for bebyggelsen ligger den oprindelige krohave.

Terrænet i lokalplanområdet er let skrånende og falder omkring 1 meter fra skellet mod nordøst til skellet i sydvest. Terrænet ligger i niveau med den eksisterende adgangsvej fra Bygade. Langs Mølgårdvej er der en støttemur langs dele af matriklen. Støttemuren har gjort plads til parkering ved kroen. Eksisterende forhold/ grunden kan ses på kortbilag 2.

## Historie

Vonge Kro er ikke fredet eller bevaringsværdig, men har gennem tiden haft lokalhistorisk og kulturmæssig værdi. Kroen er opført som landevejskro i 1871 med karakteristiske træk såsom beliggenhed langs landevejen og en rejsestald i forlængelse af krobygningen.



Figur 3: Vonge Kro set fra vest 1905. Foto: Give Lokalhistoriske Arkiv  
Fotograf er ukendt

---

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger Bygade 99 i Vonge til boligformål i form af tæt-lav- og etageboliger samt fælles opholdsarealer.

Dertil er det muligt at anvende stueetagen i den eksisterende bebyggelse til serviceerhverv såsom kontor, frisør, klinik, restauration og lignende. Dertil kan der etableres mindre butikker og dagligvarebutikker til områdets lokale forsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen giver mulighed for at indrette de eksisterende bygninger langs Bygade og Mølgårdvej til boligformål. Her kan indrettes boliger i stueetagen samt på første sal i den oprindelige kro. Den vestligste af de to længer bagved den oprindelige kro skal nedrives.

Dertil kan opføres to dobbelthuse i én etage nord for de oprindelige bygninger. De eksisterende bygninger skal fremstå med hvide pudsede facader.

I den tidligere krobygning skal de oprindelige vindues- og dørhuller bevares. Vinduer skal være bondehusvinduer. Ved ændringer i taget skal vinduer og kviste placeres over vinduer i stueetagen.

Tagmateriale på den oprindelige krobygning, der ligger parallelt med Bygade, skal udføres med sort engorberet tegl, vingetegl, tagsten eller bølgeplader.

Tagmateriale på ny bebyggelse med undtagelse af udhuse/ skure, skal udføres som sadeltage med sorte tagmaterialer. Tagmaterialet skal være tagsten, eternitskiffer, forpatineret zink eller tagpap. Ved sadeltage med tagpap skal taget udføres med listedækning.



Figur 4: Vonge Kro set fra vest 1929. Foto: Give Lokalhistoriske Arkiv  
Fotograf Finn Jensen, Thyregod

---

Tage kan også udføres som grønne tage med levende beplantning.

Bebyggelsens omfang og udformning

Grundene i området til tæt-lav kan udstykkes i minimum 400 m<sup>2</sup> og maksimalt 550 m<sup>2</sup>.

Udstykningen af to dobbelthuse med fire boliger skal følge byggefelterne som vist på kortbilag 3.

Ny bebyggelse skal opføres i én etage med en maksimumshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 40.

Øvrig bebyggelse

Fritliggende udhuse/ skure som opføres i skel eller indtil 2,5 meter fra skel, må ikke overstige 2,5 meter i højden. Udhuse/ skure som opføres 2,5 meter fra skel skal holdes inden for det skrå højdegrænseplan.

Den øvrige bebyggelse kan bygges sammen med boligerne.

## **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

*Vej*

Den nuværende adgangsvej flyttes fra Bygade til Mølgårdvej. Adgangsvejen udlægges i en bredde på minimum 7,5 meter, med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter og placeres midt i den østligste afgrænsning af matriklen, som illustreret på kortbilag 3.

Vejadgang og parkering kan udføres i grus, skærver eller tæt belægning med asfalt. Der kan etableres grønne rabatter med græs eller urter.

*Sti*

Der skal etableres en gangsti fra den centrale del af lokalplanområdet til Bygade, samt individuelle gangstier mellem boligerne og parkeringsarealet. Stierne skal udføres på en måde, hvor tilgængeligheden sikres for alle. Stierne udlægges i en bredde af minimum 1,3 meter.

Stien til dobbelthuset i det nord-vestlige hjørne af lokalplanområdet kan fortsættes til skel og danne en mulig forbindelse til matr.nr. 17ae ved Bygade 113.

*Parkering*

Der skal etableres parkerings svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved etablering af erhverv, service eller butik, skal der etableres parkering alt efter omfanget af kunder og ansatte. Parkeringskravet fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandling.

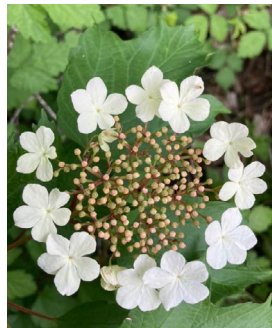
Der udlægges ikke parkeringspladser til de mulige erhverv, som lokalplanen



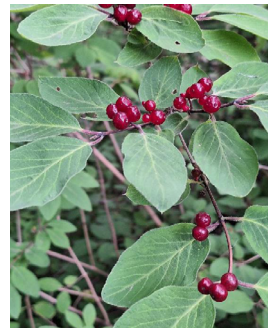
Figur 5: Almindelig gedeblad  
(*Lonicera periclymenum*)  
Foto: Thea Jedig Steenberg  
Arter.dk



Figur 6: Almindelig vedbend  
(*Hedera helix*)  
Foto: Paul Nilsson  
Naturbasen.dk



Figur 7: Kvalkved  
(*Viburnum opulus*)  
Foto: Mogens Frost Christensen  
Naturbasen.dk



Figur 8: Dunet gedeblad  
(*Lonicera xylosteum*)  
Foto: Frederik Broch Pedersen  
Naturbasen.dk

giver mulighed for i stueetagen af den eksisterende bebyggelse, da det vurderes, at en væsentlig del af kundegrundlaget forventes at være boende i byen.

## Ubebyggede arealer

Lokalplanens ubebyggede arealer udlægges som opholdsareal og parkering. Lokalplanområdet indeholder i alt 20 parkeringspladser, svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig, som vist på kortbilag 3.

Langs parkeringspladserne skal der etableres beplantning, med en placering som vist på kortbilag 3.

Beplantning kan etableres som hæk eller buskbeplantning. Beplantningen skal som minimum kunne skjule den nederste meter af køretøjerne. Se planteliste i bilag A, der indeholder hjemmehørende arter, som kan plantes i området.

Ved carporte og støjskærme skal plantes slyngplanter og bunddække såsom alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*) eller alm. vedbend (*Hedera helix*). Planterne skal på sigt dække støjskærmene på ydersiden.

Det eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord, skal suppleres med to rækker buske som fx. stedsegrønne buske såsom Kvalkved (*Viburnum Opulus*), Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*) og Benved (*Euonymus europaeus*). Der kan også plantes hyl (Sambucus nigra),

---

hassel (*Corylus avellana*) og Mariebær (*Rosa multiflora*).

I lokalplanområdet kan der etableres arealer til håndtering af regn- og overfladevand i form af wadier eller lavninger i græsarealer.

Arealer kan fremstå tørre eller med lille vandspejl.

Langs fortovet mod Bygade og rundt i hjørnet mod Mølgårdvej, som vist på kortbilag 3, skal plantes hæk som navr eller bøg.

Støjskærme skal så vidt muligt skjules af beplantning fra plantelisten i bilag A.

## **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.

En lokalplan må ikke være i strid med en Natura-2000 plan.

1,4 km nordøst for lokalplanområdet, ligger der et Natura 2000-område. Det naturområde hedder Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum, Ådal øvre del. Den del af Natura 2000-området, som ligger i Vejle Kommune har nr. N76 og kaldes Habitatområde H65.

Der er ingen af naturtyperne eller arterne i udpegningsgrundlaget for Habitatområde 65, som bliver væsentligt påvirket af lokalplan nr. 1445.

#### *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.

Indenfor en 10 km x 10 km kvadrant har DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi fundet følgende bilag-IV arter: Damflagermus, Bæklampret, Vandflagermus, Brunflagermus, Sydflagermus, Troldeflagermus, Pipistrelflagermus, Odder, Stor vandsalamander, løgfrø, Spidssnudet frø, Dværgflagermus og Langøret flagermus.

Pipistrelflagermus er lokalt observeret 260 meter syd for lokalplanområdet. Pipistrelflagermus er den mest almindelig flagermus i Vejle Kommune [Flagermus i Vejle Kommune 2015-17].

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, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag-IV.

---

## Naturbeskyttelsesloven

### *Kirkebyggelinjen*

Kirkebyggelinjens formål er at forhindre, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Kirkebyggelinjen regnes 300 meter fra kirken, og indenfor denne afstand er det forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Kommunen kan dispensere fra linjen.

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen for Vonge Kirke. Se kortbilag 2. Der opføres ikke bebyggelse med en højde på over 8,5 meter i lokalplanområdet.

## 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 skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Arealet er beliggende i den historiske lokalby Vonge, hvilket betyder at der erfaringsmæssigt vil være forhøjet risiko for at påtræffe fortidsminder fra middelalder og nyere tid.

Museet anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af de arealer, der ikke allerede er bebyggede.

## Kommuneplan 2025-2037

### *Hovedstruktur*

Vonge ligger tæt på Tørring, som er et vigtigt handels- og uddannelsessted for byen.

Vonge er en af de mindre lokalbyer i kommunen, men den rummer alligevel en lang række private og offentlige servicefunktioner som skole, idrætshal, dagligvarebutik, entreprenører, anlægsgartnere og korn- og foderstofforretning.

Bygade består overvejende af ældre huse, der er særligt velholdte og ligger tæt ud til vejen. Husene er opført inden for en kort årrække i begyndelsen af 1900-tallet og giver et harmonisk bybillede, som er vigtigt at bevare. Midt på gaden ligger den tidligere frikirke, som med sit tårn er ret karakteristisk. I byens østlige udkant ligger sognekirken meget synligt placeret.

Byen har fælles lokalråd med Kollemorten. Lokalplanen bidrager til udbuddet af forskellige boligtyper i Vonge.

### *Rammer*

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 23.E.1 - Erhvervsområde ved Mølgårdvej i Vonge.

---

#### *Tillæg nr. 6*

Tillægget ændrer anvendelsen fra erhvervsområde til boligområde.

Med tillægget ændres afgrænsningen mellem erhvervsramme 23.E.1 - Erhvervsområde ved Mølgårdvej i Vonge, der indskrænkes og boligramme 23.B.1 - Boligområde ved Bygade i Vonge, der udvides med det areal, der er omfattet af lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette eksisterende bygninger med serviceerhverv og butik, ligesom det er muligt i den resterende del af rammen. Der er et beskedent udbud af service og butikker i Vonge, det er derfor et ønske at give muligheden langs hele Bygade, for at imødekomme eventuelle fremtidige initiativer. Stueetagen i de eksisterende bygninger er 414 m<sup>2</sup>.

Tillægget ændrer ikke på rammernes indhold.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af kommuneplanramme 23.B.1, der udlægger området til boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, samt erhverv og butikker til områdets lokale forsyning. Der må bygges én etage med en maksimal højde på 8,5 meter.

### **Servitutter**

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

Der er lavet en servitutundersøgelse, hvori der er fremhævet følgende servitutter.

*Servitut af 23.06.1980-9350-51 / Dok om oversigt mv.*

Omhandler oversigtsareal på matr.nr. 18a nordvest for bygningerne pålagt i forbindelse med projektering af en fremtidig vej sidst i 1970-erne. Inden for området må der ikke etableres genstande højere end 1 m, og der må ikke foretages ter-rænændringer større end 0,5 m.

Da den projekterede vej (Mølgårdsvej) ikke blev anlagt nordvest for men derimod sydøst for bygningerne på matr.nr. 18a, Vonge By, Ø. Nykirke, og forholdene ikke taler for, at der vil komme en, bør servituten aflyses, da den er forældet.

Servitut på matr.nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke tinglyst den 23.06.1980 angående oversigtsareal aflyses.

*Servitut af 10.02.1987-1950-51 / Lokalplan nr. 105001.*

Lokalplan nr. 105001 for et erhvervsområde ved Mølgårdvej i Vonge.

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål, herunder matr.nr. 18a, Vonge By, Ø. Ny-kirke. Lokalplanen stemmer ikke overens med den påtænkte anvendelse af matr.nr. 18a, Vonge By, Ø. Nykirke, og skal derfor aflyses i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for området.

---

Lokalplan nr. 105001 For et erhvervsområde ved Mølgårdvej i Vonge på matr. nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke tinglyst den 10.02.1987 ophæves.

*Servitut af 16.01.1996-1237-51 / Dok om ekspropriation mv.*

Omhandler foreløbig tinglysning i forbindelse med ekspropriation til udvidelse og etablering af fortovsanlæg langs Bygade i Vonge.

Uden betydning for lokalplanområdet, da ekspropriationen er gennemført og noteret i matriklen i 2007. Servitutten bør af denne grund aflyses.

Servitut på matr.nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke tinglyst den 16.01.1996 angående foreløbig tinglysning aflyses.

## **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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken, da planen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, som indpasses harmonisk i den omkringliggende lave boligstruktur og forløbet gennem Bygade. Det eksisterende nordlige beplantningsbælte mod erhvervsområdet bevares.

Med planen udnyttes den eksisterende bygningsmasse idet den tidligere kro får nyt liv og ændrer anvendelse til bolig og erhverv, med en fortsat genkendelig placering i byen.

Lokalplanområdets afgrænsning vil mod Bygade fremstå med hæk, der sikrer et sammenhængende forløb med resten af Bygade, der er karakteriseret af hække langs gadeforløbet.

Det er målet med lokalplanen, at kombinationen af opførelsen af nye dobbelthuse og reovering og tilbygning til den eksisterende kro, skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet. Samtidig vil lokalplanen aktivere et tomt byrum og synliggøre, at der bliver taget hånd om tiloversblevne bygninger.

## **Bæredygtighed**

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale. Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

---

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af to dobbelthuse, der overholder nutidens krav og standarder for byggeri. Boligerne bygges i tilknytning til eksisterende bebyggelse og består af delvis renovering og nybyg. Der udlægges ikke nye arealer, for at kunne opføre boligerne. Fortætning af eksisterende byområder og udnyttelse af eksisterende forsyningsstrukturer bidrager til en mere bæredygtig udvikling.

Opførelsen af nye boliger langs byens hovedgade understøtter desuden den eksisterende lokalby i, at flere mennesker kan bo nær byens funktioner. Om- og tilbygningen af Vonge Kro er med til at støtte lokalsamfundet med nye funktioner og byforskønnelse. Mulighed for at udnytte forskelligartede materialer som beton, tagpap, metal og træ, sikrer fleksibilitet og bedre balance mellem CO<sub>2</sub>-aftryk, levetid og vedligeholdelsesudgifter.

## **Oversvømmelse og erosion**

### *Oversvømmelse*

Dele af Vejle Kommune, herunder Vejle By, er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse.

Forebyggelse mod oversvømmelse skal tænkes ind i al fremtidig planlægning og byudvikling, både i forbindelse med større byudviklingsprojekter og i mindre lokale områder. Dette kan ske med krav til byggeri og anlægs placering og udformning. De øgede vandmængder, som fremtidens klima giver, skal indtænkes i planlægningen og skal ses som en mulighed for at tilføre projektområderne øget værdi i form af rekreative elementer mm.

Ved udarbejdelse af lokalplaner i områder med oversvømmelsesrisiko skal behovet for afværgeforanstaltninger vurderes. Hvis der er behov for afværgeforanstaltninger, skal der i lokalplanen tages stilling til typen, niveau, og eventuelle krav om etablering før ibrugtagning. Der skal desuden tages stilling til risikovillighed og byggeriets levetidshorisont.

Aflledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

### *Håndtering af tag- og overfladevand*

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne.

Vandet kan f.eks. håndteres via nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader med mere, som kan medvirke til at tilbageholde vandet.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der viser at tag- og overfladevand kan håndteres inden for lokalplanområdet.

## **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

I redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør butikker, skal der gøres rede for den ny bebyggelses påvirkning på bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

I Vonge er butikslivet og udbuddet af servicefag beskedent. Udbuddet er på

---

et niveau, der svarer til andre lokalbyer af samme størrelse. I Vonge er det muligt at etablere erhverv og butikker til områdets lokale forsyning inden for kommuneplanramme 23.B.1, der ligger omkring det meste af hovedgaden i Vonge. Det er især på denne gadestrækning, der tidligere har ligget butikker og erhverv. I lokalplan nr. 100101 for et område til blandet bolig og erhverv i Vonge by, er der givet mulighed for at der kan indrettes erhverv, der ikke påvirker omgivelserne med gener. I en lokalby som Vonge, er det vigtigt, at der er rummelighed i planlægningen, som muliggør etablering af butikker og serviceerhverv, til områdets forsyning.

I denne lokalplan bliver det muligt, at anvende stueetagen i den eksisterende bebyggelse til butik for områdets lokale forsyning. Den eksisterende bebyggelse har en beskeden størrelse, så butikker får en maksimal størrelse på 285 m<sup>2</sup>. Muligheden støtter op om, at hovedgaden er mere aktiv end den øvrige by. Lokalplanområdets mulighed for butik vil ikke påvirke balancen i butikslivet. Det forholdsvis lille butiksareal vil ikke generere et stort parkeringsbehov. Der skal dog redegøres for parkeringsløsning i forbindelse med en byggetilladelse til eventuel butik. Ved indretning af butik, vil der kunne findes tilstrækkelige udendørs opholdsareal til de ansatte inden for lokalplanområdet.

For hele kommuneplanramme 23.B.1 gælder, at butikker til lokalforsyning maksimalt må have et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end lokalområdet. Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen sideløbende med lokalplanen, som overfører lokalplanens areal til kommuneplanramme 23.B.1.

## **Forsyning**

### *Vand*

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

### *Varme*

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområdet af Dansk Gasdistribution A/S med individuel naturgasforsyning. Lokalplanområdet er udlagt til individuel opvarmning efter at projektforslag om fjernvarme i sensommeren 2025 blev fravalgt.

### *Spildevand*

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstede 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. Der er i den gældende spildevandsplan planlagt en maksimal befæstelsesgrad på 30%.

---

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. Vejle Spildevand er i gang med at separatkloakere i Vonge, som lokalplanområdet skal forberedes til. Vejle Spildevand renser overfladevand og leder det til et samlet anlæg nord for byen.

## Miljøforhold

### *Jordforurening*

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet, dog er Bygade 99 områdeklassificeret.

Bortkørsel af jord fra matriklen skal anmeldes til Kommunen jf. Jordflytningsbekendtgørelsen.

### *Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse*

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

### *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.

Formålet med vejledningen om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen er at sikre, at kommunens planlægning tager hensyn til både eksisterende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder og ønsket om byudvikling, så miljøkonflikter undgås. Der er ikke lugt, støv eller luftforurening fra produktionsvirksomheden nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet afskærmes mod støj fra virksomheden mod nord, ved at der etableres støjskærme i skel samt ved lokalplanområdets parkeringsareal.

Støjskærmene etableres således de vejledende grænseværdier for støj overholdes for boligerne og de udendørs opholdsarealer. Ved etablering af støjskærme, er der taget hensyn til den eksisterende produktionsvirksomheds drift.

Årsdøgntrafikken for den gennemsnitlige trafik pr. døgn hen over et år, er for Bygade omkring 1000 køretøjer og en hastighed på 40 km/t. Med det omfang er der ikke grundlag for en støjkortlægning af vejstøjen.

### *Lugt, støv, luftforurening og støj fra erhvervsområder*

Lokalplanområdet påvirker ikke naboer med lugt, støv, luftforurening og støj. Lokalplanen omfatter støjdæmpende foranstaltninger i form af hegn, der skærmer for støj mellem boligbebyggelsen og erhvervsområdet.

### *Trafikkapacitet*

Lokalplanområdet indeholder 10 boligenheder og forventes ikke at påvirke trafikkapaciteten i væsentligt omfang.

---

### *Drikkevand*

Hele Vonge er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og ligger inden for indvindingsoplandet til Vonge Vandværk.

Området er ikke sårbart over for nitrat og planerne giver ikke mulighed for en anvendelse, som væsentligt kan påvirke de særlige drikkevandsinteresser, da området er udlagt til boliger.

Området ligger inden for OSD - Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplandet til Vonge Vandværk. Afstanden til indvindingsboringerne er ca. 300 meter. Boringerne er ca. 80 meter dybe og grundvandsmagasinet er overlejret af ca. 10 meter ler.

Nedsivning af tag- og overfladevand kan accepteres, da der er en passende afstand til vandværksboringerne samtidig med, at det primære grundvandsmagasin er beskyttet af et passende dæk lag af ler.

## **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 og fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk- og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Da planen alene fastsætter 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 omfatter den historiske Vonge Kro, der ikke længere er i drift. Kroen er hverken udpeget som fredet eller bevaringsværdig, men har gennem tiden haft lokalhistorisk og kulturmæssig værdi. Planen indeholder dermed ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger, der skal tages særligt hensyn til.

Hele Vonge er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og ligger inden for indvindingsoplandet til Vonge Vandværk. Området er ikke sårbart over for nitrat og planerne giver ikke mulighed for en anvendelse, som væsentligt kan påvirke de særlige drikkevandsinteresser, da området er udlagt til boliger.

---

Området ligger inden for OSD - Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplandet til Vonge Vandværk. Afstanden til indvindingsboringerne er ca. 300 meter. Boringerne er ca. 80 meter dybe og grundvandsmagasinet er overlejret af ca. 10 meter ler.

Nedsivning af tag- og overfladevand kan accepteres, da der er en passende afstand til vandværksboringerne samtidig med, at det primære grundvandsmagasin er beskyttet af et passende dæk lag af ler.

Lokalplanområdet ligger inden for vandværksopland nr. 72744 under Vonge Vandværk. En indsatsplan er under udarbejdelse.

Støjreducerende foranstaltninger med støjskærme gør, at lokalplanområdet ikke er støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vurderes til, ikke at være forstyrrende for drift af nærliggende produktionsvirksomheder.

1,4km nordøst for lokalplan området, ligger der et Natura 2000-område. Det naturområde hedder Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnets Krat og Holtum, Ådal øvre del. Den del af Natura 2000-området, som ligger i Vejle Kommune har nr. N76 og kaldes Habitatområde H65.

Der er ingen af naturtyperne eller arterne i udpegningsgrundlaget for Habitatområde 65, som bliver væsentligt påvirket af lokalplan nr. 1445.

Indenfor en 10 km x 10 km kvadrant har DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi fundet, de følgende bilag IV-arter:

Damflagermus, Bæklampret, Vandflagermus, Brunflagermus, Sydflagermus, Troldflagermus, Pipistrelflagermus, Odder, Stor vandsalamander, løgfrø, Spidssnudet frø, Dværgflagermus og Langøret flagermus.

Pipistrelflagermus er lokalt observeret 260 meter syd for lokalplanområdet. Pipistrelflagermus er den mest almindelig flagermus i Vejle Kommune [Flagermus i Vejle Kommune 2015-17].

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

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen for Vonge Kirke. Nyt byggeri holder sig under 8,5 meter i højden.



---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1445

Boligområde ved Bygade, Vonge

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

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav- og etage-boligbebyggelse,

at stueetagen i den eksisterende bebyggelse kan anvendes til erhverv, serviceerhverv og butik,

at sikre, at bebyggelsen gennem sin udformning og fremtræden passer ind i bybilledet,

at sikre bebyggelse holdes inden for udpegede byggefelter,

at bevare eksisterende beplantningsbælte mod nord,

at nedrive dele af eksisterende bebyggelse og

at områdets ubebyggede arealer fremstår beplantede.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 11.02.2026 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

---

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.

Den oprindelige krobygning kan anvendes til etagebolig.

Stueetagen i de eksisterende bygninger kan anvendes til serviceerhverv som kontor, frisør, klinik, restauration og lignende.

Dertil kan der etableres mindre butikker og dagligvarebutikker til områdets lokale forsyning.

Udvalgsvarebutikker må maksimalt have et bruttoareal på 285 m<sup>2</sup>.

Serviceerhverv må maksimalt have et bruttoareal på 100 m<sup>2</sup>.

Der må placeres virksomheder inden for miljøklasse 1 og 2.

#### 3.2

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

#### 3.3

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

### § 4 Udstykning

#### 4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med lokalplanområdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

#### 4.2

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m<sup>2</sup> og maksimalt 550 m<sup>2</sup>. Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindste-grundstørrelsen.

---

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

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

### 5.2

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

### 5.3

Veje kan etableres og udføres med grus, skærver eller tæt belægning.

### 5.4

Adgangsvejen som vises på kortbilag 3, udlægges i en bredde på minimum 7,5 meter og maksimalt 10 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Der skal etableres gangsti i minimum én side af vejen.

Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

### 5.5

Stier fra vej og parkeringsarealer til ejendomme, som vist på kortbilag 3, skal være mindst 1,3 meter brede og med jævn fast belægning.

### 5.6

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

2 p-pladser pr. bolig.

1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> anden anvendelse.

P-pladser skal placeres ved siden af hinanden og vinkelret med vejen, som vist på kortbilag 3.

P-pladser skal have mindst 2,5 meters bredde og 5 meters længde.

---

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

I lokalplanområdet må der opføres maksimum 10 boliger.

### 6.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

### 6.3

Den oprindelige krobygning, vist på kortbilag 3, skal bevares.

I fald bygningen går tabt, skal ny bebyggelse opføres med samme placering og omfang dvs. 2 etager, hvor 1. sal er udnyttet tagetage.

De eksisterende bygninger, der er markeret med stiplet signatur på kortbilag 3, skal nedrives.

### 6.4

Ny boligbebyggelse skal placeres i byggefelterne som vist på kortbilag 3.

Ny bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage.

### 6.5

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

### 6.6

Udhuse/ skure med en størrelse op til 10 m<sup>2</sup> kan opføres som fritliggende selvstændige bygninger, og kan placeres i skel som vist på kortbilag 3.

### 6.7

Sekundær bebyggelse som fritliggende udhuse/ skure der opføres i skel eller indtil 2,5 meter fra skel, må have en højde på maksimalt 2,5 meter. Derefter skal bebyggelsen holdes indenfor det skrå højdegrænseplan.

### 6.8

Sekundær bebyggelse som fritliggende udhuse/ skure skal placeres parallelt eller vinkelret med boligbebyggelsen.

Udhuse/ skure i skel ved Mølgårdvej, skal ligge parallelt med Mølgårdvej.

### 6.9

Støjskærme skal placeres som vist på kortbilag 3.

### 6.10

Carporte skal placeres som vist på kortbilag 3.

### 6.11

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

---

## § 7 Bebyggelsens udseende

### Eksisterende bebyggelse

#### 7.1

Facader på eksisterende bebyggelse vist på kortbilag 2, skal fremstå med hvide pudsede facader.

#### 7.2

Vindues- og dørhuller på den oprindelige krobygning skal bevare deres oprindelige dimensioner. Se arkivfotos i figur 3 og 4.

Vindues- og dørhuller på den oprindelige krobygning må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes.

Vindues- og dørhuller på den øvrige eksisterende bebyggelse kan ændres.

#### 7.3

Opsprosnings af vinduer på den oprindelige krobygning skal være den samme som oprindeligt i form af bondehusvinduer med to fag og seks ruder.

Der må i den oprindelige krobygning ikke isættes dannebrogsvinduer, palævinduer, frederiksbergvinduer el. lignende småsprossede vinduer. Ligeledes kan der ikke isættes vinduer uden opdeling, hvor der før har været det.

Opsprosnings på den øvrige eksisterende bebyggelse kan ændres.

#### 7.4

Vinduer i taget eller kviste skal placeres over vinduer i stueetagen.

Kviste i bebyggelse på den oprindelige krobygning skal udføres med sprossvinduer.

#### 7.5

Tagmateriale på den oprindelige krobygning, der ligger parallelt med Bygade, skal udføres med sort engorberet tegl, vingetegl, tagsten eller bølgeplader.

---

## **Tag - ny bebyggelse**

### **7.6**

Tagmateriale på ny bebyggelse, med undtagelse af udhuse/ skure, skal udføres som sadeltage med sorte tagmaterialer.

Tagmaterialet skal være tagsten, eternitskiffer, forpatineret zink eller tagpap. Ved sadeltage med tagpap skal taget udføres med listedækning.

Tage kan også udføres som grønne tage med levende beplantning.

### **7.7**

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

## **Facader - ny bebyggelse**

### **7.8**

For tæt-lav bebyggelse gælder, at det skal fremstå med ensartet arkitektur med samme tag- og facadematerialer, samt samme farver på døre, vinduer, udhuse og skure.

### **7.9**

De to dobbelthuse skal opføres med en arkitektonisk helhed.

### **7.10**

Vinduer i ny boligbebyggelse skal udføres således at overkant af vinduer og døre placeres i samme højde.

## **Sekundær bebyggelse**

### **7.11**

Sekundær bebyggelse som fritliggende udhuse, skure og carporte kan opføres med træ, eternit, stål eller forpatineret zink, der sammen med hovedbygningen danner en arkitektonisk helhed.

### **7.12**

Carporte skal have fladt tag af tagpap eller sedum-tag og kan udføres med stolper i materialer såsom umalet naturligt træ eller galvaniseret stål og facader med træbeklædning.

---

## **Teknik og andet**

### **7.13**

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

### **7.14**

Solceller kan integreres i selve taget eller opsættes ovenpå taget.

Solceller skal tilpasses arkitektonisk og placeres symmetrisk på taget.

Solceller skal være antirefleksbehandlede. Rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en kvadrat 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.

### **7.15**

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.

### **7.16**

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

### **7.17**

Hver virksomhed må kun have et facadeskilt pr. virksomhed.

Flag, bannere og vimpler må ikke opsættes.

### **7.18**

Facadeskilte må kun udføres som enkeltstående bogstaver. Højden på bogstaverne skal tilpasses det samlede facadeudtryk og må maksimalt være 30 cm høje.

Skiltebånd kan ikke godkendes.

Der må generelt ikke skiltes for andet end de virksomheder, der findes i ejendommen.

### **7.19**

Der må ikke opsættes pyloner, reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

---

## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 580 m<sup>2</sup> af grundarealet.

Tørbassiner kan medregnes i de fælles opholdsarealer.

### Bepantning

### 8.2

På de ubebyggede arealer der ikke er en del af beplantningsbæltet, skal der til hver en tid være minimum 3 træer fra bilag A Planteliste, der kan opnå en højde på minimum 3 meter og 20 buske fra bilag A Planteliste, der kan opnå en højde på minimum 1 meter. Træerne skal placeres som enkeltstående træer eller i grupper.

### 8.3

Bepantningsbæltet mod nord skal bevares. Beplantningsbæltet skal suppleres med to rækker buske, der placeres forskudt. Buskene skal bestå af hjemmehørende arter fra plantelisten på bilag A. Se placering på kortbilag 3.

Der skal placeres minimum to udvalgte buske fra plantelisten i bilag A ved parkeringspladsen, som vist på kortbilag 3.

### 8.4

Boligernes private friarealer skal afgrænses af hække. Hækkenes placering er vist på kortbilag 3.

Der skal plantes hæk såsom naur eller bøg langs Bygade og i hjørnet ved Mølgårdvej, som vist på kortbilag 3.

### 8.5

Der skal plantes udvalgte hjemmehørende arter fra plantelisten i bilag A, for at begrønne udhuse/ skure og carporte, der er indbygget i støjskærmene.

### 8.6

Fritstående støjskærme skal skjules af beplantning.

Der skal plantes slyngplanter og bunddække fra plantelisten på bilag A.

### Andet

### 8.7

Støjskærm ved det nordlige beplantningsbælte skal være 4 meter høj.

Støjskærm ved carporte skal være 3,15 meter høje og indbygget i facader.

---

Støjskærm langs Mølgårdvej skal være 2,5 meter høje og indbygget i facader på udhuse/ skure.

Støjskærmen, der står vinkelret på Mølgårdvej sydligst i lokalplanområdet, skal være 2 meter høj.

#### **8.8**

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter.

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 og udføres som naturlige skråningsanlæg.

Ved ind- og udkørselsrampe må der terrænreguleres med +/- 1,0 meter i forhold til byggeomodnet terrænet og op til skel.

Den eksisterende støttemur langs Mølgårdvej kan istandsættes.

På indersiden af støttemuren skal der plantes hæk eller buskbeplantning, der kan opnå en højde på minimum 1 meter over fortovskant.

Ved placering af skure/ udhuse langs støttemuren, skal den ikke beplantes.

#### **8.9**

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

#### **8.10**

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.

#### **8.11**

Der må uanset størrelse og udformning, ikke opsættes minimøller eller husstandsmøller.

### **§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse**

#### **9.1**

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

de i § 5.5 nævnte stier

de i § 5.6 nævnte parkeringsarealer

de i § 6.3 nævnte bygninger er nedrevet

---

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 og 8.6 nævnte beplantninger

de i § 6.9 og 8.7 nævnte støjdæmpende foranstaltninger

## **9.2**

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

## **§ 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter**

### **10.1**

Lokalplan nr. 105001 For et erhvervsområde ved Mølgårdvej i Vonge på matr. nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke tinglyst den 10.02.1987 ophæves.

### **10.2**

Servitut på matr.nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke tinglyst den 23.06.1980 angående oversigtsareal aflyses.

### **10.3**

Servitut på matr.nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke tinglyst den 16.01.1996 angående foreløbig tinglysning aflyses.

## **§ 11 Lokalplanens retsvirkninger**

### **11.1**

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

### **11.2**

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

### **11.3**

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

### **11.4**

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



## BILAG A. PLANTELISTE

---

### Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)  
Rød-kløver  
Aftenpragtstjerne  
Alm. torskemund  
Vild guleros  
Blåmunke  
Skovfladbælg  
Musevikke  
Løgekarse  
Bidende ranunkel  
Alm. rundbælg  
Alm. røllike  
Liden klokke  
Nældebladet klokke  
Alm. knopurt  
Gul snerre  
Prikbladet perikon  
Blåhat  
Hvid okseøje  
Alm. kællingetand  
Tjærenelike  
Merian  
Hulkravet kodriver  
Alm. brunelle  
Dagpragtstjerne  
Blæresælde  
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. mjøduert  
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 (*Frangula alnus*)  
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)  
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)  
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)  
Almindelig ene (*Juniperus communis*)  
Benved (*Euonymus europaeus*)  
Alm. hyl (*Sambucus nigra*)  
Hassel (*Corylus avellana*)  
Skovæble (*Malus sylvestris*)

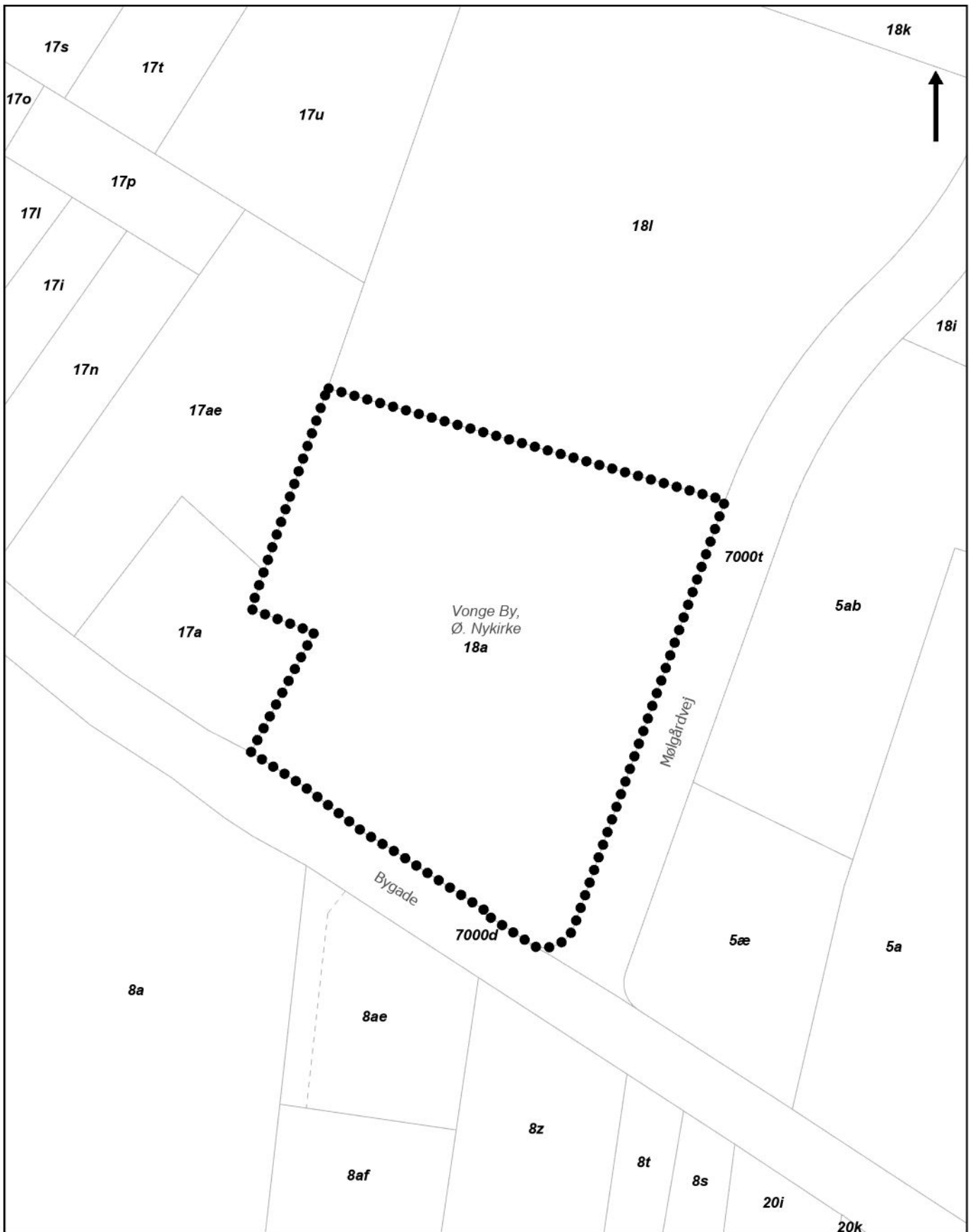
### Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)  
Navr (*Acer campestre*)  
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)  
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*)





Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Optaget vej



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

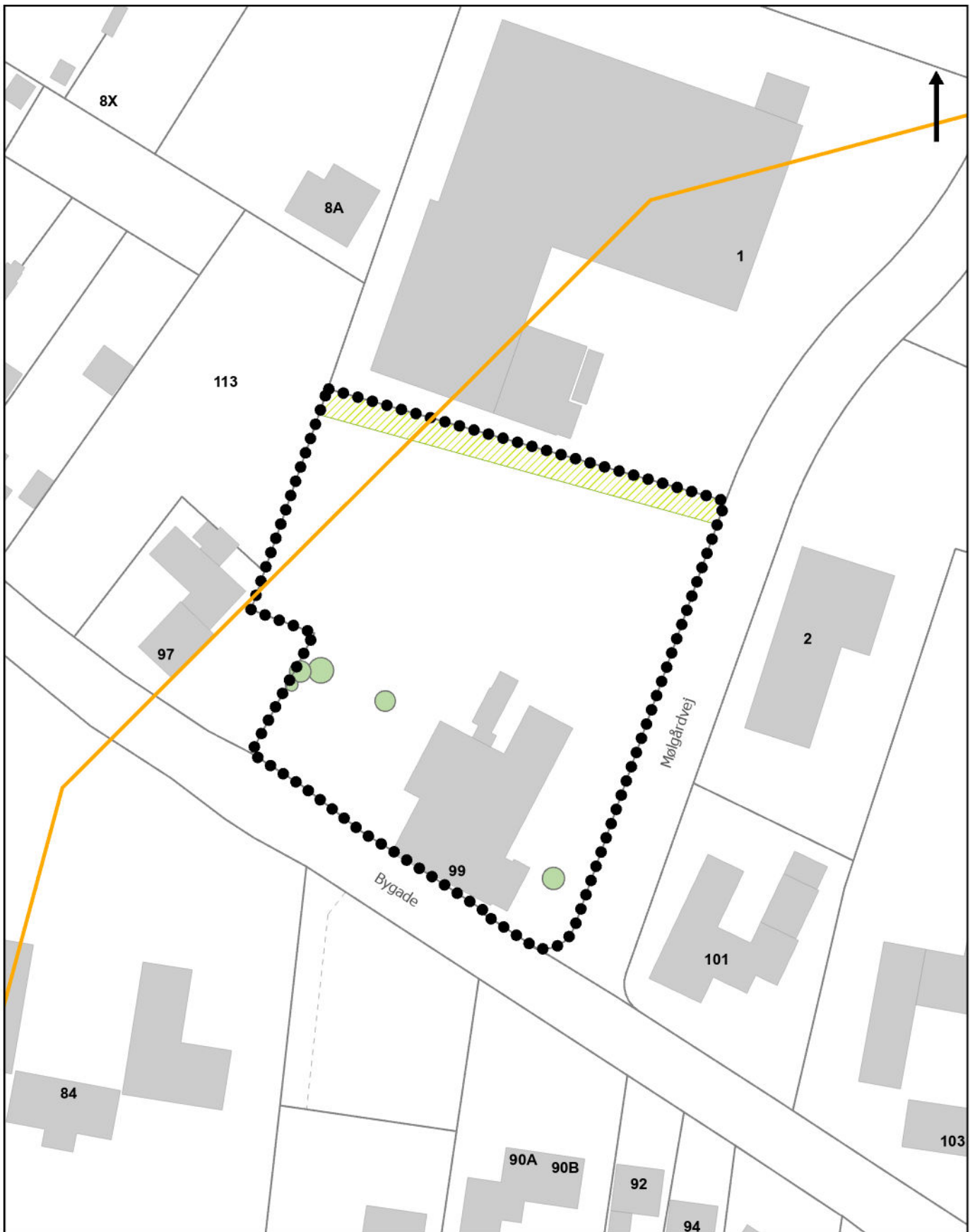


**Kortbilag 1**

**Lokalplan nr. 1445**  
 Boligområde ved Bygade, Vonge  
**Matrikler**

Mål: 1:1.000  
 Dato: 11.02.2026  
 Rev: .  
 Init.: SIMGR





Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- ▭ Kirkebyggelinje
- ▨ Grønt bælte
- Træer



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

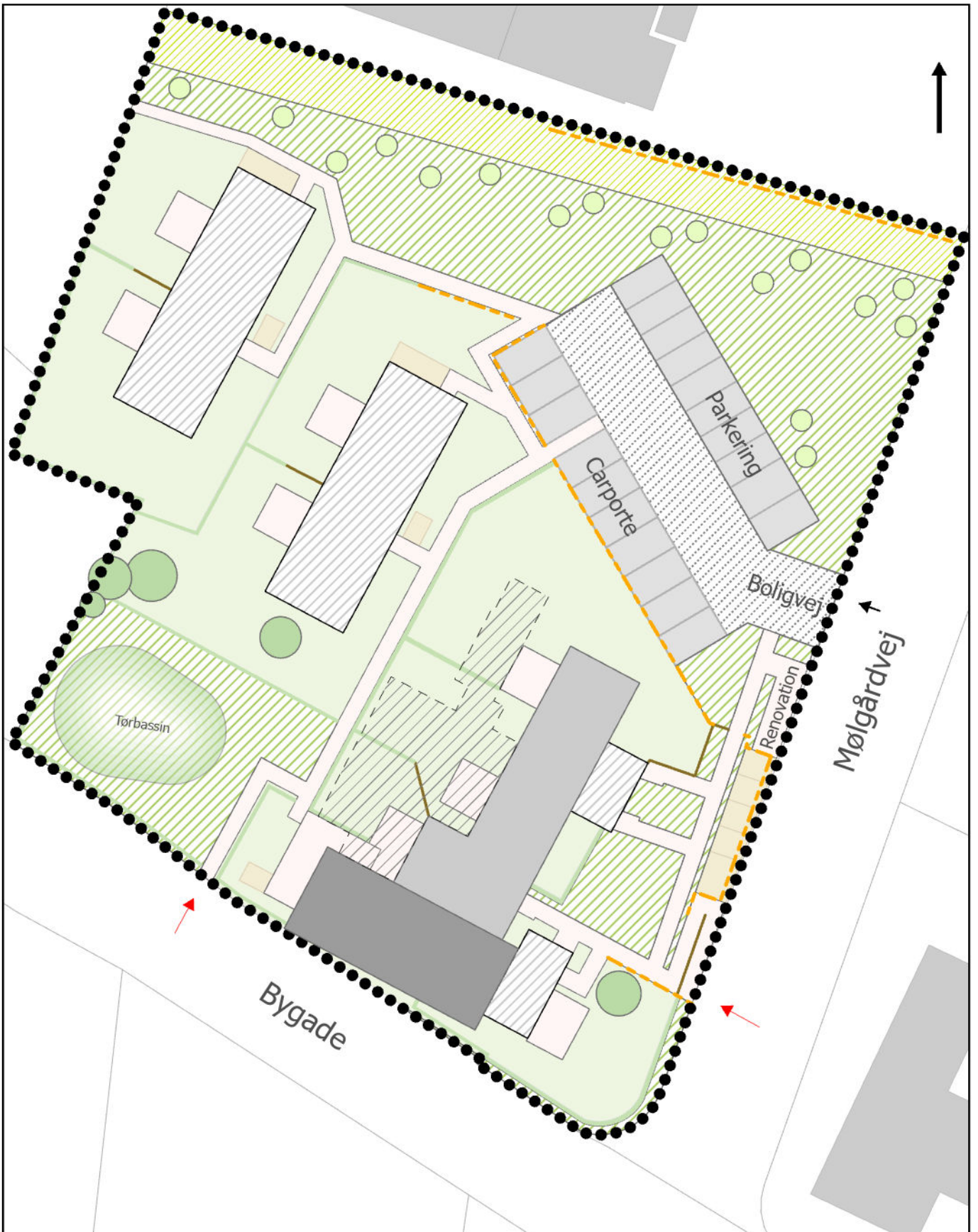


**Kortbilag 2**

**Lokalplan nr. 1445**  
 Boligområde ved Bygade, Vonge  
**Eksisterende forhold**

Mål: 1:1.000  
 Dato: 11.02.2026  
 Rev: .  
 Init.: SIMGR





Signatur

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| ●●● Lokalplanens afgrænsning | ○ Buske         |
| ■ Eksisterende bebyggelse    | ● Træer         |
| ■ Tidligere krobygning       | — Hegn          |
| ■ Parkering & carporte       | → Vejadgang     |
| ■ Terrasser og stier         | → Stiadgang     |
| ■ Udhuse/ skure              | --- Støjskærm   |
| ▨ Byggefelter                | ▨ Grønt bælte   |
| ▨ Nedrivning                 | ▨ Grønt område  |
| ■ Tørbassin                  | ▨ Grusbelægning |
| ■ Hæg                        |                 |

0 5 10 20 Meter

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



**VEJLE** Teknik & Miljø  
KOMMUNE Plan & Energi

**Kortbilag 3**

**Lokalplan nr. 1445**  
Boligområde ved Bygade, Vonge  
**Fremtidige forhold**

Mål: 1:500  
Dato: 11.02.2026  
Rev: .  
Init.: SIMGR



VEJLE  
KOMMUNE

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



# Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1445 og forslag til kommuneplantillæg nr. 6

**Simon Harboe Greil**  
Planlægger & arkitekt  
maa

Mobil tlf.: 23 27 36 85  
simgr@vejle.dk

4. maj 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-14-24

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1445 Boligområde ved Bygade, Vonge og tillæg nr. 6 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 29.04.2026.

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

## Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 18a Vonge By, Ø. Nykirke ved Bygade 99 i Vonge.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette de eksisterende bygninger langs Bygade og Mølgårdvej til boligformål. Her kan indrettes boliger i stueetagen samt på første sal i den oprindelige kro.

Den vestligste af de to længer bagved den oprindelige kro skal nedrives. Dertil kan opføres to dobbelthuse i én etage nord for de eksisterende bygninger.

Lokalplanen giver også mulighed for butik og serviceerhverv i stueetagen af den tidligere kro. I Vonge er der mulighed for at etablere erhverv, serviceerhverv og butikker i bygningerne omkring Bygade. Da krobygningen ligger langs Bygade omringet af ejendomme med denne mulighed, giver denne lokalplan også mulighed for erhverv, serviceerhverv og butik.

## Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

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



| Signatur                     |                 |
|------------------------------|-----------------|
| ●●● Lokalplanens afgrænsning | ○ Buske         |
| ■ Eksisterende bebyggelse    | ○ Træer         |
| ■ Tidligere krobygning       | — Hegn          |
| ■ Parkering & carporte       | → Vejadgang     |
| ■ Terrasser og stier         | → Stiadgang     |
| ■ Udhuse/ skure              | — Støjskærm     |
| ▨ Byggefelter                | ■ Grønt bælte   |
| ▨ Nedrivning                 | ■ Grønt område  |
| ■ Tørbassin                  | ■ Grusbelægning |
| ■ Hæk                        |                 |

0 5 10 20 Meter

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



**VEJLE** Teknik & Miljø  
 KOMMUNE Plan & Energi

**Kortbilag 3**

**Lokalplan nr. 1445**  
 Boligområde ved Bygade, Vonge  
**Fremtidige forhold**

Mål: 1:500  
 Dato: 11.02.2026  
 Rev: .  
 Init.: SIMGR

Figur 1: Kort der viser fremtidige forhold

Den nuværende adgangsvej flyttes fra Bygade til Mølgårdvej.

Lokalplanområdet skal afgrænses af hæk langs Bygade. Dette skal sikre et sammenhængende forløb med resten af Bygade, der er karakteriseret af hække langs gadeforløbet.

### **Kommuneplantillæggets indhold**

Tillægget til kommuneplanen skal overføre arealet, der dækkes af lokalplan nr. 1445, fra erhvervsramme 23.E.1 til boligramme 23.B.1 og give mulighed for at området anvendes til boliger.

### **Her kan du se forslagene**

Kommunens hjemmeside [www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer) fra den 04.05.2026.

Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### **Høringsperiode**

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 04.05.2026 med høringsfrist mandag den 29.06.2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

### **Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning**

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

### **Screening for miljøvurdering**

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

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

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg. Da planen alene fastsætter 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 omfatter den historiske Vonge Kro, der ikke længere er i drift. Kroen er hverken udpeget som fredet eller bevaringsværdig, men har gennem tiden haft lokalhistorisk og kulturmæssig værdi. Planen indeholder dermed ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger, der skal tages særligt hensyn til.

Hele Vonge er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og ligger inden for indvindingsoplandet til Vonge Vandværk. Området er ikke sårbart over for nitrat og planerne giver ikke mulighed for en anvendelse, som væsentligt kan påvirke de særlige drikkevandsinteresser, da området er udlagt til boliger.

Området ligger inden for OSD – Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplandet til Vonge Vandværk. Afstanden til indvindingsboringerne er ca. 300 meter. Boringerne er ca. 80 meter dybe og grundvandsmagasinet er overlejret af ca. 10 meter ler. Nedsivning af tag- og overfladevand kan accepteres, da der er en passende afstand til vandværksboringerne samtidig med, at det primære grundvandsmagasin er beskyttet af et passende dæk lag af ler.

Lokalplanområdet ligger inden for vandværksopland nr. 72744 under Vonge Vandværk.

Støjreducerende foranstaltninger med støjskærme gør, at lokalplanområdet ikke er støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vurderes til, ikke at være forstyrrende for drift af nærliggende produktionsvirksomheder.

1,4 km nordøst for lokalplan området, ligger der et Natura 2000-område. Det naturområde hedder Store Vandskel, Rørbæk Sø, Tinnet Krat og Holtum, Ådal øvre del. Den del af Natura 2000-området, som ligger i Vejle Kommune har nr. N76 og kaldes Habitatområde H65.

Der er ingen af naturtyperne eller arterne i udpegningsgrundlaget for Habitatområde 65, som bliver væsentligt påvirket af lokalplan nr. 1445.

Indenfor en 10 km x 10 km kvadrant har DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi fundet, de følgende bilag IV-arter: Damflagermus, Bæklampret, Vandflagermus, Brunflagermus, Sydflagermus, Troldflagermus, Pipistrelflagermus, Odder, Stor vandsalamander, Løgfør, Spidssnudet frø, Dværgflagermus og Langøret flagermus. Pipistrelflagermus er lokalt observeret 260 meter syd for lokalplanområdet. Pipistrelflagermus er den mest almindelig flagermus i Vejle Kommune [Flagermus i Vejle Kommune 2015-17].

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

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen for Vonge Kirke. Nyt byggeri holder sig under 8,5 meter i højden.

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](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside.](#)

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

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

Venlig hilsen

**Simon Harboe Greil**