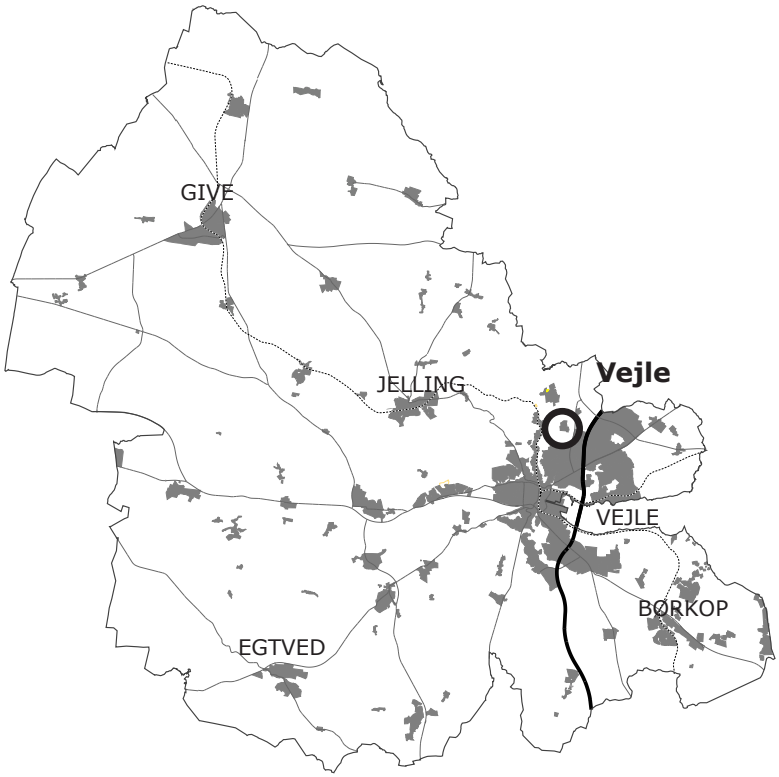
LOKALPLAN NR. 1207

Boligområde ved Grundet Ringvej

VEJLE KOMMUNE

Forslag



Forslag godkendt i Byrådet den	xx.xx.xxxx
Offentligt fremlagt den	xx.xx.xxxx
Indsigelsesfrist den	xx.xx.xxxx

Forslaget er fremlagt følgende steder:

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

Borgerservicecenter Vejle
Skolegade 1
7100 Vejle

Vejle Bibliotek
Willy Sørensens Plads 1
7100 Vejle

Jelling Bibliotek
Møllegade 10
7300 Jelling

Egtved Bibliotek
Tybovej 2
6040 Egtved

Give Bibliotek
Borgergården
Vimmelskaftet 2
7323 Give

Børkop Bibliotek
Ågade 6
7080 Børkop

Offentlig høring
Forslaget er fremlagt i 8 uger. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen.

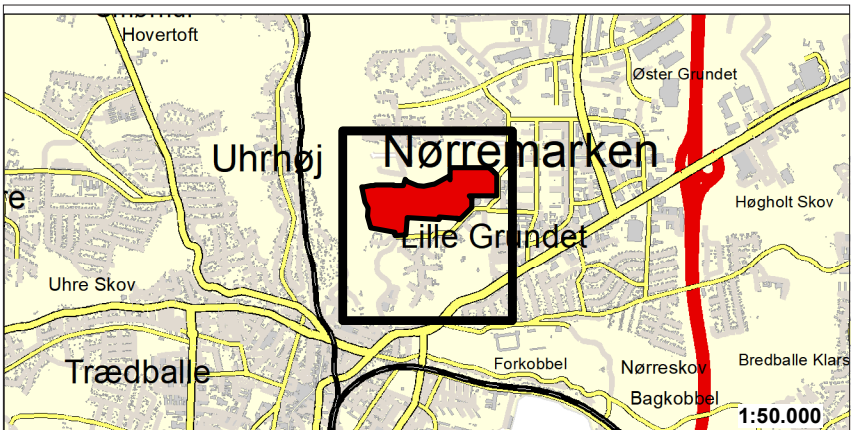
Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til
Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

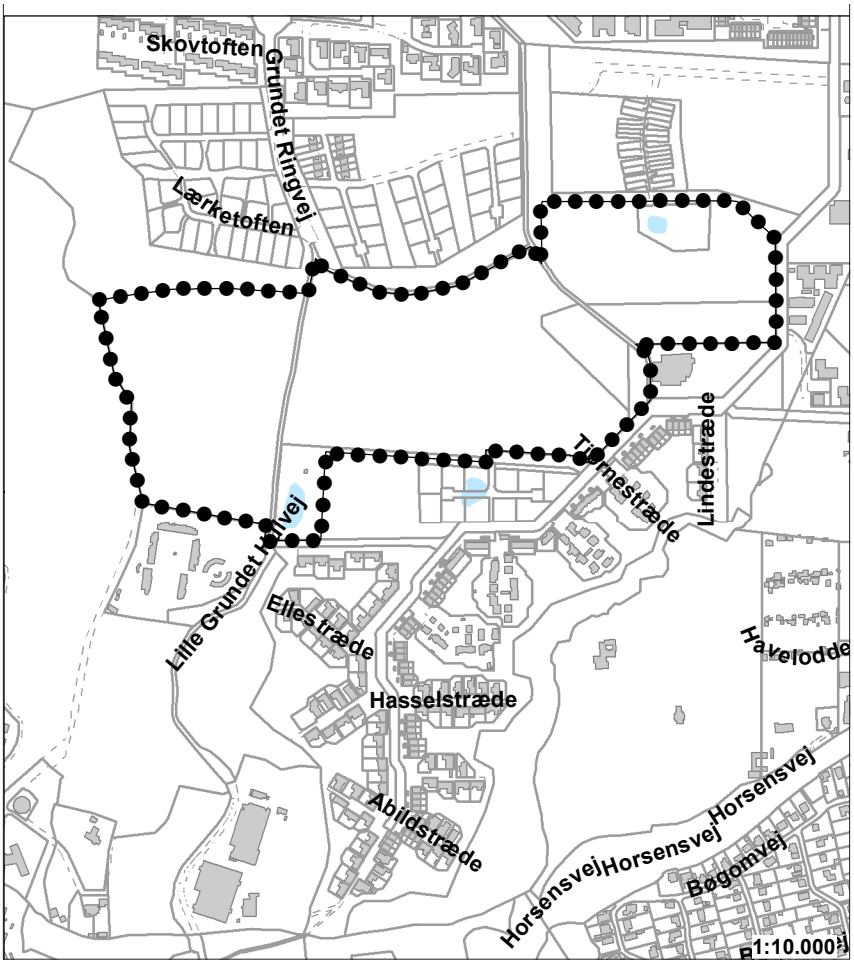
eller via e-mail til
plan@vejle.dk

Forslaget kan ses på Vejle Kommunes hjemmeside www.vejle.dk/planer eller hentes i Teknik & Miljø, Informationen, Kirketorvet 22.

LOKALPLAN NR. 1207

Boligområde ved Grundet Ringvej





Signaturforklaring:

- ●●●●●● *Lokalplanens afgrænsning*
- *Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)*
- *Eksisterende bebyggelse med husnumre*

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning.

side

6 REDEGØRELSE

6 Baggrund og formÅl

6 Eksisterende forhold

7 Lokalplanens indhold
7 Anvendelse
7 Udstykning og bebyggelse
8 Vej-, sti- og parkeringsforhold
9 Ubebyggede arealer

9 Naturbeskyttelsesloven
9 Museumsloven
9 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
9 Anden lovgivning
9 Kommuneplan 2017-2029
12 Strukturplan
12 Lokalplan
12 Servitutter
12 Arkitekturpolitik
12 Bæredygtighed, sundhed og trivsel
12 Kystnærhedszonen
13 Forsyning og spildevand
13 Miljøforhold

13 Miljøscreening af lokalplanforslaget

14 BESTEMMELSER
14 § 1 Formål
14 § 2 Område og zonestatus
15 § 3 Anvendelse
16 § 4 Udstykning
16 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
19 § 7 Bebyggelsens udseende
20 § 8 Ubebyggede arealer
22 § 9 Betingelser for ibrugtagen af arealanvendelse
22 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
22 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
22 § 11 Grundejerforening
23 § 12 Aflysning af lokalplan og servitutter
23 § 13 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

Principsnit terræn

KORTBILAG
1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold

Bilag 3a-3e og snit i delområde 2 er udarbejdet af Ravn arkitektur

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.

BAGGRUND OG FORMÅL
Baggrunden for lokalplanen er at en privat lodsejer ønsker at udstykke den sidste del af St. Grundet til blandet boligformål herunder tæt-lav, åben-lav og etageboliger i op til 3 etager.

Herudover ønsker Vejle Kommune at reservere et areal til boldbaner og parkeringspladser nord for Nørremarkshallen. samt et areal til offentlige formål, som dagindstitution etc.

Der er tidligere udarbejdet en bydelsplan for hele Nørremarken, der indeholder forslag til områdefornyelse samt en større sammenhæng mellem St. Grundet og det øvrige Nørremarken, institutionerne, og Nørreskoven. I bydelsplanen er der indlagt en grøn kile fra Grundet Bygade i øst til Grundet skov i vest, der skal sikre en rekreativ adgang til skoven for hele Nørremarken.

Der har desuden været en helhedsplan for området fra Store Grundet til Lille Grundet siden 1984. Den blev senest revideret i 2006 i forbindelse med lokalplan 204, hvor den grønne kile fra bydelsplanen blev indarbejdet.

I helhedsplanen er der udlagt et grønt bælte tværs over området, som skal sikre en grøn forbindelse fra Grundet Bygade til Grundet Skov. Området er udfordret ved store regnhændelser, hvor der kan forekomme oversvømmelser i de lavest liggende områder. Derfor skal der i det grønne bælte etableres regnvandsopsamling, for at sikre at boligejerne ikke får oversvømmet deres hus og have.

Lokalplanen følger i hovedtræk helhedsplanen, dog har fortsættelsen af Grundet Ringvej fået en anden vejføring.

EKSISTERENDE FORHOLD
Området omfatter matr. nr. 1ba, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1oh og 1ub, samt del af 2dz, alle St. Grundet Hgd., Hornstrup., som vist på kortbilag 1, og har en størrelse på ca. 21 hektar.

Området ligger mellem Grundet skov mod vest og Grundet Bygade mod øst. Nord for ligger Lærketoften, Fyrretoften, som er et åben-lav boligområde og Kobbelvænget, som er et tæt-lav boligområde. Syd for ligger endnu et åben-lav boligområde og i det sydvestlige hjørne ligger andelsbofællesskabet Lille Grundet. Der er flere daginstitutioner og skoler i nærområdet.

Området ligger i et kuperet terræn og bruges i dag landbrugsmæssigt.

Del af lokalplanområdet set fra Korntoften

Set mod eksisterende sti

Regvandsbassin nord for Grundet Bakke

I det sydligste del af lokalplanområdet og nord for Grundet Bakke ligger et regnvandsbassin.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanens fremtidige anvendelse fastlægges til boligformål til helårsbeboelse i form af lav boligbebyggelse og etageboliger i op til 3 etager.

Lokalplanen skal desuden sikre den grønne kile fra Grundet Bygade i øst til Grundet skov i vest, som også bliver en del af det fælles friareal for bebyggelsen. Området skal samtidig indeholde mulighed for opsamling af regnvand. I den vestlige del af lokalplanområdet er der en skovbyggelinje på 100 meter. Inden for dette område må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller andre anlæg.

Nord for Nørremarkshallen udlægger lokalplanen et område til 2 boldbaner samt parkering.

Den del af området der ikke allerede er overført til byzone overføres ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af boliger til åben-lav, tæt-lav, kompaktparceller, sokkelparceller og etageboliger i op til 3 etager.

Åben-lav er almindelige parcelhusgrunde, sokkelparceller samt små parcelhusgrunde (kompaktparceller) med fritliggende beboelsesejendomme.

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, 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 5,0 meter.

Lokalplanen opdeles i 10 delområder, hvoraf 6 er til boligbebyggelse og inden for hver delområde til boliger må der kun ske udstykning efter de principper, der er vist på kortbilag 3a, 3b, 3c 3d og 3e eller en anden godkendt udstykningsplan, der følger planens principper.

Bebyggelse i lokalplanens delområde 1 kan opføres som åben-lav som sokkelparceller, træ-lav eller som etageboliger i op til 3 etager. I delområde 2 må der kun opføres åben-lav som sokkelparceller eller tæt-lav eller en kombination så længe en hel vej eller en klynge af huse har et ens arkitektonisk formsprog og følger udstykningsplanernes principper. I delområde 3 må der enten opføres tæt-lav eller kompaktparceller. I delområde 4 må der opføres tæt-lav og parcelhusgrunde eller som en kombination af parcelhusgrunde og tæt-lav, så længe det følger udstykningsplanen på kortbilag 3a, 3b, 3c, 3d eller 3e og det er samme type boliger på hver vej.

I delområde 5 må der enten opføres tæt-lav, parcelhusgrunde eller kompaktparceller. I delområde 6 må der opføres tæt-lav boliger eller området kan anvendes til offentlige formål til offentlige institutioner. I delområde 7 udlægges der et areal til offentlige formål som boldbaner, parkeringspladser og offentlige institutioner. I delområde 8 i den nordlige del af lokalplanområdet udlægges der et areal til den grønne kile, som også udgør et større fælles friareal for hele lokalplanområdet. Området skal desuden bruges til opsamling af regnvand ved større regnhændelser. Delområde 9 udlægges til grønt areal. Området ligger inden for den 100 meter skovbyggelinje og må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Området kan også anvendes til afgræsning af kreaturer.

Delområde 10 er udlagt til regnvandsbassinner.

Åben-lav

Åben-lav udstykkes til fritliggende beboelsesejendomme med en bebyggelsesprocent på 30. Almindelige parcelhusgrunde må udstykkes med en grundstørrelse på mellem 700 og 1300 m² og kompaktparceller må udstykkes med en grund-

størrelse på mellem 400 og 700 m².

Tæt-lav
Tæt-lav må udstykkes med en grundstørrelse på 400 m², hvoraf 100 m² må ligge i det fælles friareal indenfor delområdet. Bebyggelsesprocenten ved tæt-lav er 40 for den enkelte grund.
Veje kan ikke medregnes til mindste grundstørrelse eller bebyggelsesprocenten.
Tæt-lav og åben-lav boliger må opføre i maksimalt 2 etager med en maks. højde på 8,5 meter.

Etageboliger
Etageboliger må maksimalt opføres i 16 meters højde med en bebyggelsesprocent på 60. For etageboliger skal der sikres fælles friareal svarende til 50 % af etagearealet inden for delområdet. For at undgå skyggevirkning og indbliksgener fra etageboligerne til boligerne ved siden af, skal etageboligerne holdes i en afstand af min. 15 meter fra øvrig bebyggelse.

Tilgængelighed
Alle boliger i området skal etableres med niveaufri adgange, så der er tilgængelighed for alle.

Bebyggelse
Bebyggelse må opføres med sadeltage med en maksimum hældning på op til 35 grader, ensidig taghældning på 4-10 grader eller med flade tage. Ved flade tage skal en høj murkrone skjule den minimumshældning, der er nødvendig for flade tage. Tage må udføres med tagsten, eternit skiffer, forpatineret zink, tagpap eller grønne tage, som f.eks. sedumbelagte tage.

Ydervægge skal opføres med teglsten, som blank mur, pudset eller vandskuret. Derudover må mindre dele af bygningen, garage/carport eller skure fremstå med andre materialer, så længe det giver et harmonisk helhedsudtryk med resten af boligen.

Solenergianlæg må opsættes på, eller integreres i tage eller facader så længe de er antirefleksbehandlet, rammer og paneler har samme farve og de er opsat i én firkant med samme hældning som taget eller direkte på muren. På flade tage skal stativet indrammes og tilpasses byggeriets farver, eller dækkes af en høj murkrone.

Ved åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse skal garage, carporte, udhuse og lignende placeres i skel eller mindst 1,0 meter fra skel mod nabo og sti, for at sikre god plads til etablering af levende hegn og vedligehold deraf.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal formmæssigt, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med den øvrige bebyggelsen på ejendommen. Hensigten er at opnå en harmonisk helhed af den samlede bebyggelse på den enkelte grund.

Tag- og facadematerialer, solfangere og solceller må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstrin 30. Glaspartier i vinduer, døre og lignende er undtaget.

Vej-, sti- og parkeringsforhold
Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Grundet Ringvej eller Grundet Bygade, som vist på kortbilag 3a, 3b, 3c, 3d og 3e. Jævnfør strukturplanen er Grundet Ringvej en bred stamvej med brede grønne rabatter. Stamvejen A-A udlægges derfor i en bredde på 16 meter med en kørebanebredde på 7 meter. Langs stamvejens vestlige og sydlige side skal der anlægges en dobbeltrettet cykelsti b-b, som også skal fortsætte ned til Grundet Bakke. Stien skal anlægges med asfalt.

Boligveje B-B skal udlægges i en bredde på 8 meter med en kørebanebredde på 5 meter. Langs vejene kan der i den ene side af vejen anlægges fortorve eller græsrabatter. Indkørsler til den enkelte grund må maks. etableres i 6 meters bredde.

I området lægges der vægt på gode stiforbindelser både til institutioner, bydelscenter, til nabobebyg-

Sedumbelagte tage

gelserne, til skoven og til midtbyen.

Den eksisterende Sti a-a langs skovbrynet skal videreføres til Grundet Bakke således det er muligt at komme fra Korntoften i nord til Vejle midtby. Stien skal etableres som en grussti i 3 meters bredde og som er stabil nok til, at der kan køres på den i forbindelse med skovdrift.

Stier skal generelt udlægges i en bredde på 5 meter med en stibanebredde på 3 meter. Trampestier eller naturstier kan etableres ved at holde græsset kortklippet i stibanerne eller etableres med fast belægning eks. grus eller stenmel.

Der skal anlægges 2 p-pladser på hver grund ved åben-lav og tæt-lav og 1 p-plads ved etageboliger.

Der skal anlægges vendepladser efter de til enhver tid gældende vejregler.

Ubebyggede arealer

Der skal jf. helhedsplanen etableres et grøn område fra Grundet Bygade til grundet Skov. Den grønne kile i delområde 8 skal være fælles friareal for den samlede bebyggelse. Trods områdets beliggenhed højt over havniveau har stedet, grundet lerholdig undergrund og højt grundvandsspejl, udfordringer med overfladevand ved større regnhændelser. I den grønne kile ligger det lavest beliggende sted i lokalplanområdet og derfor skal der her etableres foranstaltninger til tilbageholdelse af regnvand. Ved store regnhændelsse er der behov for at kunne lede vandet ud på Grundet Ringvej og ned til regnvandsbassinnet nord for Grundet Bakke. Lavningerne vil i tørre perioder være tørlagt, og i regnfulde perioder være oversvømmet.

Området kan variere i vedligeholdelsesstand, hvor dele af området kan fremstå som vild natur med krat og træer eller græs der kun bliver slået én til to gange om året og andre områder kan være mere fint poleret med boldbaner eller til andre rekreative formål.
Udover den grønne kile skal der inden for det enkelte delområde etableres nære fælles friarealer, hvor der kan etableres legepladser og lignende. Ved åben-lav parcelhusgrunde og sokkelparceller skal der minimum udlægges 5 % af den samlede grundstørrelse for det enkelte delområde til fælles friareal. Indenfor tæt-lav og kompaktparceller skal der udlægges 10 % fælles friareal og ved etageboliger skal der udlægges 50 % af det bebyggede areal til fælles friareal.

I stedet for at aflede regnvand til et seperatkloakering kan der ledes vand fra tage, veje, stier og fælles friarealer via åbne vandrender i det fælles friareal til klimabassinnet i delområde 8.

Eks. på vandrender i et fælles friareal

Eks. på vandrender i et fælles friareal

Ved opførelse af bebyggelse må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget er foranstaltninger til håndtering af overfladevand. (LAR-løsninger), Klimabassin skal have en hældning på minimum 1:5, og må ikke hegnes ind.

I delområde 3 og 4 skal der dog klimasikres i op til kote 57.5 mod delområde 8, for at undgå at boligparceller står under vand. Ved særlig udfordrende terræn i delområde 1 og 2 kan der dispenseres til en større terrænregulering. Terrænreguleringer

skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5. Der kan ved store terrænstigninger tillades brug af støttemure, så længe de ikke er mere end 1 meter høje og beplantes med slyngplanter.

Delområde 7 er udlagt til boldbaner i forbindelse med Nørremarkshallen samt parkering. Boldbanerne må oplyses, sålænge lamperne ikke genere boligerne i området.

Delområde 9 ligger indefor skovbyggelinjen og her må ikke opføres nogen form for anlæg.

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

Skovbyggelinjen er på et tidligere tidspunkt reduceret til 100 meter. I den østlige del af lokalplanområdet er der dog stadig en mindre del der stadig er omfattet af skovbygelinjen. Skovbyggelinjen ophæves i forbindelse med lokalplanen.

Inden for skovbyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg, der kræver byggetilladelse.

På matr. nr. 1ub og 1ve St. Grundet Hgd., Hornstrup er der 2 §3 søer, se kortbilag 2. Jf. kommuneplanen 2017-29 skal der omkring søerne respekteres en afstand på 10-25 meter, hvor der ikke må foretages nogen form for bebyggelse eller andre anlæg.

Beskyttede naturområder inden for lokalplanens område skal opretholdes som naturområder. I tilfælde af ekstremnedbør kan disse områder anvendes til tilbageholdelse af overfladevand.

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.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr. nr. 1ba, 1vd, 1ve. St Grundet Hgd., Hornstrup. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler herom.

Når området inden for skovbyggelinjen tages fra, kan der bygges op til ca. 9 boliger pr. hektar.

Anden lovgivning

Kommuneplan 2017-2029
Hovedstruktur
Trekantområdet skal være kendetegnet ved attraktive bosætningsområder med varierede boligområder og fokus på kvalitet.

Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv. Der skal være nærhed til privat og offentlig service og rekreative udfoldelsesmuligheder, som dækker borgernes daglige behov. De grønne områder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion, og samtidig skal de på en æstetisk tilfredsstillende måde bidrage til at tilbageholde store regnmængder.
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 resurce, 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.

Klimatilpasning
En risikovurdering af potentielle oversvømmelser giver et billede af, hvor der er kritiske områder ved oversvømmelse, eller hvor det er uhensigtsmæssigt at placere nye bydele eller etablere et nyt anlæg eller byggeri. Desuden kan risikovur-

deringen give borgerne et kvalificeret billede af konsekvenserne af fremtidens klima i det område, hvor de bor.

Formålet med at udpege områder, der er potentielt udsatte for at blive oversvømmet, er at sikre, at der tages højde for, at det kan blive nødvendigt at inddrage arealer i planlægning af nye områder til håndtering af store mængder nedbør. Ved planlægning i disse områder skal der tages hensyn til de hydrologiske forhold.

Lavtliggende arealer bør forsøges udnyttet bedst muligt set i et klimatilpasningsmæssigt perspektiv. Vi skal her i endnu højere grad inddrage håndteringen af vandet som et rekreativt element i planlægningen. Tilsvarende er det ved byudlæg og byomdannelse i øvrige områder hensigtsmæssigt at overveje foranstaltninger for at forebygge, at der på sigt kan opstå problemer med oversvømmelser som følge af klimaændringer. Det vil sige, man skal være meget opmærksom på ikke at udlægge arealer i lavbundsområder og ovenpå rørlagte vandløb for at sikre, at folk ikke får vand i kældrene. Stigende grundvandsstand og ændrede indvindingsmønstre på store vandværker kan, i kombination, medføre oversvømmelser på arealer, som ikke tidligere har været oversvømmet.
Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tæt befæstede områder er et stigende problem for vandløb og afløbssystem, idet de ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

Virkemidler kan f.eks. være lokal nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvendes som brugsvand.

Ramme 1.5.B.6
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav og høj boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, kolonihaver og offentlige formål.

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom.

For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 m og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan gives der mulighed for at udstykke med mindre grundstørrelser end fastlagt i de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

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.

Ramme 1.5.O.5
Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af sportsanlæg (boldbaner og sportshal) samt andre institutioner af offentlig eller almennyttig karakter, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.
Der må bygges i 3 etager og 12 meter med en maksimal bebyggelsesprocenten på 40.

Tillæg 14
Der er udarbejdet kommuneplantillæg til kommuneplan 2017-2029 idet en del af rammen 1.5.O.5 overføres til 1.5.B.6 til boligformål. Del af rammen 1.5.B.6 overføres til 1.5.O.5 til offentlige formål.
I ramme 1.5.B.6 må der kun opføres bebyggelse i 1 etage. Det ændres til at der kan bygges i op til 2 etager ved åben-lav og tæt-lav og 3 etager ved etageboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturen.

Strukturplan
Der har siden 1984 været en helhedsplan for hele området, som sidst er revideret i 2006 i forbindelse med lokalplan 204 nord for denne lokalplan. Hovedidéen med strukturplanen er at stamvejen Grundet Ringvej er rygraden igennem området. Fra stamvejen er der adgang til mindre enklaver af bebyggelse af forskellig karakter.

Der er ligeledes en bydelsplan for hele Nørremarken, der indeholder forslag til områdefornyelse samt en større sammenhæng mellem St. Grundet og det øvrige Nørremarken. I bydelsplanen er der indlagt en grøn kile fra Grundet Bygade i øst til Grundet skov i vest, der skal sikre en rekreativ adgang til skoven for hele Nørremarken.
Den grønne kile gennemføres i nærværende lokalplan.
Udstykningsplanen er i overensstemmelser med principperne i helhedsplanen.

Lokalplan
Del af lokalplan nr. 75, del af lokalplan 1181 og del af lokalplan 204 skal ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

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

Arkitekturpolitik
Der skal tages højde for arkitekturpolitikkens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikkens 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.

Der stilles derfor forskellige krav til bygningerne og de fælles friareales udseende for, at opnå arkitektpolitikkens mål.

Bæredygtighed, sundhed og trivsel
Byerne skal være bæredygtige i forhold til identitet, sundhed og klima. Planlægningen skal være med til at skabe merværdi uden at belaste miljøet, og skal bidrage til at mindske energiforbruget samt tilpasse og forebygge klimaforandringer.

Identitet og sundhed
Identitet handler om, at byerne skal danne ramme om hele dagligdagen og funktioner og boligtyper, så der er liv i byområderne døgnet rundt, samt at kulturarven skal tilføre kvalitet til byerne og sikre forbindelsen bagud.

Af hensyn til såvel sundhedsfremme som miljøet skal byerne planlægges, så det bliver naturligt at bevæge sig på cykel og til fods i dagligdagen.

Der er cykelstier i området, der sikre en hurtig forbindelse til skoler og daginstitutioner, bydelscenter og ikke mindst midtbyen. Der er store grønne arealer, der kan bruges rekreativt og der er adgang til Grundet skov.

Bæredygtig planlægning i Vejle Kommune er også at forebygge klimaforandringer, og tilpasse kommunen til de klimaændringer som kommer i form af et varmere, vådere og vildere vejr.

En del af lokalplanområdet er særligt påvirket af regnvand på grund af, at det er det lavest beliggende sted i området, lerholdig undergrund og et højt grundvandsspejl. Området vil påvirker nedstrømsliggende arealer i form af risiko for oversvømmelse og kan påvirke særligt sårbare vandløb.

I det grønne område i den nordlige del af lokalplanområdet skabes derfor et grønt område, hvor der skal etableres foranstaltninger for tilbageholdelse af overfladevand (Klimabassin), som kan indgå positivt i de rekreative arealer.

Kystnærhedszonen
Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Der må i området bygges boliger i op til 3 etager og 16 meter. Området ligger 1,5 km fra kysten og på grund af et stærk stigende terræn, skov og bebyggelse vil området ikke kunne ses fra kysten.

Forsyning og spildevand

Vand

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

Varme

Vejle Kommune varmeplanlægger løbende. Planlægningen sker ved, at kommunen godkender projektforslag for kollektiv varmeforsyning. Projektforslaget godkendes, hvis det er den bedste samfundsøkonomiske, herunder miljøvenlig, måde at varmeforsyne ejendomme i området på. Der kan være godkendt et projektforslag for kollektiv varmeforsyning i lokalplanområdet.

Elopvarmning

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

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og deraf mindske risiko for oversvømmelser må andelen af befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer på de enkelte grunde ikke overstige 35 % jævnfør Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er undtaget fra områdeklassificeringen.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

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

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Planen giver mulighed for, at der både kan etableres boligbebyggelse som åben-lav, sokkelparceller, kompaktparceller, tæt-lav samt etageboliger i op til 3 etager i området. Dette vurderes ikke at påvirke udnyttelsen af arealressourcen eller overgangen mellem by og land væsentligt. Jf. Vejle Kommunes klimakort vil en del af området være påvirket af regnvand ved større regnhændelser. Derfor er et større areal udlagt til fælles friareal med mulighed for at etablere fordybninger i terrænnet til lokal nedsivning af regnvand (Klimabassin)

Planen sikrer også stiforbindelse til de omkringliggende boligområder og til daginstitutioner, skoler og midtbyen hvilket vurderes at bidrage positivt, men dog ikke væsentligt til de rekreative muligheder i området, trafiksikkerheden og tilgængelighed.

Der er 2 § 3 områder inden for lokalplanområdet, men lokalplanen sikre at der ikke kan etableres anlæg tættere på end 10-25 meter.

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

Lokalplan nr. 1207
Boligområde ved Grundet Ringvej
Efter lov om planlægning (LBK nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

at følge strukturplanens principper om bebyggelse,

at fastlægge områdets anvendelse til blandet boligformål, og give mulighed for udstykning til åben-lav, kompaktparceller, sokkelparceller, tæt-lav og etageboliger,

at sikre udlæg til offentlige formål som boldbaner og offentlige institutioner samt parkering,

at sikre principperne i udstykningsplanen på kortbilag 3a, 3b,3c, 3d og 3e,

at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og placering,

at udlægge et stort fælles friareal, som samtidig kan bruges til klimasikring af området,

at sikre areal til regnvandsbassin i delområde 10, og

at overføre dele af arealet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1ba, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1oh og 1ub, samt del af 2dz, alle St. Grundet Hgd., Hornstrup.

2.2 Lokalplanen omfatter også alle parceller der efter den 22.2.2017 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.3 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i 10 delområder.

2.4 En del af lokalplanområdet, del af matr. nr. 1ba, del af 1ve og del af 1vf alle St. Grundet Hgd., Hornstrup vist på kortbilag 1 overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1 Området skal anvendes til boligformål og offentlige formål, så som boldbaner og offentlige institutioner.

3.2 Delområde 1 udlægges til boligformål med tæt-lav, sokkelparceller og etageboliger i op til 3 etager.

3.3 Delområde 2 udlægges til boligformål med tæt-lav bebyggelse eller åben-lav som sokkelparceller.

3.4 Delområde 3 udlægges til boligformål enten som tæt-lav eller som kompaktparceller.

3.5 Delområde 4 udlægges til boligformål til åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund eller til tæt-lav bebyggelse, eller som en kombination af åben-lav og tæt-lav, så længe hver vej har samme type bebyggelse.

3.6 Delområde 5 udlægges til boligformål enten som tæt-lav, åben-lav som parcelhusgrunde eller kompaktparceller, som små parcelhusgrunde.

3.7 Delområde 6 udlægges til boligformål til tæt-lav boliger eller til offentlige fomål til offentlige institutioner.

3.9 Delområde 7 udlægges til offentlige formål, så som boldbaner, offentlige institutioner og parkering.

3.10 Delområde 8 udlægges til fælles friareal for hele lokalplanområdet samt til opsamling af overfladevand til lokal nedsivning af regnvand (Klimabassin).

3.11 Delområde 9 ligger inden for skovbyggelinjen, og kan derfor ikke anvendes til nogen for bebyggelse eller andre former for anlæg.

3.12 Delområde 10 udlægges til regnvandsbassinner.

Tæt-lav

3.12 Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

3.13 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, LAR-løsninger og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning af parceller til åben-lav, kompaktparceller, tæt-lav og etageboliger må kun ske på baggrund af de viste retningsgivende udstykningsplaner på kortbilag 3a, 3b, 3c, 3d, 3e eller en anden godkendt udstykningsplan der følger lokalplanens principper.

4.2 Åben-lav boliger skal udstykkes med grundstørrelser på mindst 700 og højest 1399 m².

4.3 Tæt-lav boliger skal udstykkes med grundstørrelser på min. 400 m². I mindstegrundstørrelsen kan medregnes 100 m² af de fælles friarealer for det enkelte delområde.

4.4 Kompaktparceller skal udstykkes med en grundestørrelse på mellem 400-700 m². Fælles friareal kan ikke medregnes til mindste grundstørrelsen.

4.5 Uanset hvad der stå i § 4.2-4.4 kan der ske udstykning til rammeudstykning (til storparceller hvorfra der kan udstykkes i mindre parceller)

4.6 Andel af veje kan ikke medregnes til mindste grundstørrelsen.

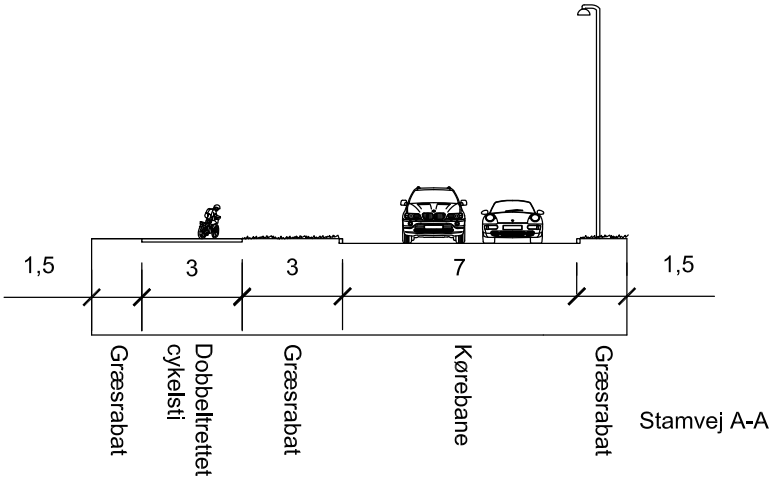
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

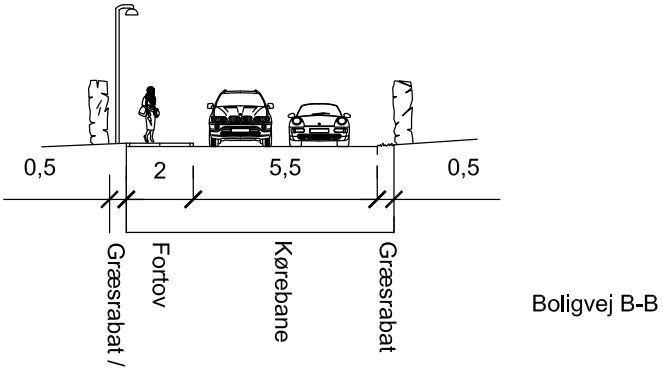
5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Grundet Ringvej eller fra Grundet Bygade, som vist på kortbilag 3.

5.2 Der skal udlægges areal til veje A-A og B-B og stier a-a, b-b og c-c med beliggenhed i princippet, som vist på udstykningsplanerne på 3a, 3b, 3c, 3d og 3e.

5.3 Stamvejen A-A, Grundet Ringvej, skal udlægges i en bredde på 16 meter og anlægges i 7 meter kørebanebredde. langs stamvejens vestlige og sydlige side skal der anlægges en dobbeltrettet cykelsti b-b i en bredde af 3,0 meter. De øvrige arealer skal fremstå som græsrabatter.

5.4 Boligveje B-B skal udlægges i en bredde på minimum 8 meter og anlægges med en kørebane på 5,5 meter. På mindre vejstrækninger kan kørebanen reduceres til 3 meter med 1,25 meter græsarmering på beggesider. I begge sider af boligveje skal der etableres græsrabatter eller der kan etableres fortov i den ene side af vejen med fast belægning, som fliser. Se snit på næste side.





5.5 Stier udlægges i en bredde på minimum 5 meter med en stibanebredde på 3 meter.

5.6 Stien a-a langs skovbrynet skal anlægges med stabilgrus, så der kan køres på den til brug for skovdrift.

5.7 Øvrige stier c-c skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt. Alternativt kan de etableres som trampestier.

5.8 Til åben-lav, herunder kompaktparceller, og tæt-lav må der kun etableres én indkørsel til hver bolig med en maks. bredde på 6 meter.

5.9 Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. tæt-lav, åben-lav, og kompaktparceller og 1 plads pr. etagebolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal følge principperne i udstykningsplanen som vist på kortbilag 3a, 3b, 3c, 3d og 3e.

6.2 På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres så

niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelse skal opføres i byggemodnet terræn.

6.3 Der skal fastsættes et niveauplan indenfor sokkelfeltet.

6.4 Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan afsættes flere niveauplaner for samme grund.

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

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

6.7 På grunde med terrænstigning på mellem 0-1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan. Gulv i bebyggelse må højest ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.

6.8 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må placeres i skel eller mindst end 1 meter fra naboskel, sti eller skel mod fælles friarealer.

Delområde 1-6

6.9 Ved etageboliger må bebyggelsesprocenten indenfor delområde 1 ikke overstige maks. 60% for den enkelte ejendom. Bebyggelse på maksimalt opføres i 3 etager og intet punkt må være hævet over 16 meter over niveauplan.
Der kan ud over de 3 etager etableres parkeringskælder til bebyggelsen.

6.10 Ved etageboliger skal bebyggelsen holdes min 15 meter fra bebyggelse i delområde 2.

6.11 Bebyggelsesprocenten indenfor delområde 1-6 er for den enkelte ejendom maks. 30 for åben-lav bebyggelse og kompaktparceller og maks. 40 for tæt-lav boliger.

6.12 For åben-lav, kompaktparceller og tæt-lav må bebyggelse opføres i op til 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/ terræn.

Tæt-lav

6.13 Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhavehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Ved tæt-lav bebyggelse kan sammenbygning

også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5 meter.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Ydervægge skal opføres som blank mur, pudset eller vandskuret. Derudover må mindre dele af bygningen, garage/ carport eller skure fremstå med andre materialer, så længe det giver et harmonisk helhedsudtryk med resten af boligen.

7.2 Ved kompaktparceller eller tæt-lav skal bebyggelse på samme vej fremstå som en samlet bebyggelse i samme arkitektoniske formsprog.

Tage

7.3 Bebyggelse må opføres med sadeltage med en maksimum hældning på op til 35 grader, ensidig taghældning på 4-15 grader eller med flade tage. Ved flade tage skal en høj murkrone skjule den minimumshældning der er nødvendig for flade tage.

7.4 Tage må udføres med tagsten, eternit skiffer, forpatineret zink, tagpap eller sedumbelagte tagpaptage.

ERks. på sedumbelagte tage

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

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

7.7 Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve. De skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

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

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

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

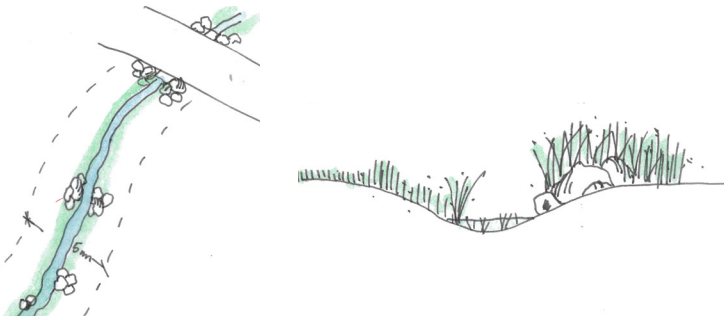
§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ved tæt-lav og kompaktparceller skal der udlægges 10 % af den samlede grundstørrelse inden for delområdet til fælles friareal.

8.2 Ved åben-lav skal der udlægges 5 % af den samlede grundstørrelse inden for delområdet til fælles friareal.

8.3 Ved etageboliger skal der udlægges 50% af etagemeterne til fælles friareal.

8.4 Delområde 8 udlægges til fælles friareal til brug for hele lokalplanområdet. En del af området kan fremstå som naturområder med træer og buske og med et minimum af pleje, hvorimod andre områder kan være mere velplejede eks. til lege/ boldspilområde. Der kan etableres trampestier i området. I delområde 8 skal der samtidig etableres foranstaltninger for tilbageholdelse af overfladevand i form af fordybninger i terrænnet (Klimasbassin), så der opstår et volumen på mindst 3900 m³.



8.5 I delområde 3, 4 og 5 kan vand fra tage, veje og stier og fælles friarealer ledes via åbne vandrender (Wadier) i de fælles friarealer ud til klimabassinnet i delområde 8. Wadier skal udformes som naturlige fordybninger i terrænnet.

8.6 I delområde 8 og 10 er der 2 §3 søer og moser. Disse område skal opretholdes som naturområder. Der skal holdes en afstand på 10-25 meter omkring søen/mosen til disse naturområder. I tilfælde af ekstremnedbør kan områderne anvendes til tilbageholdelse af overfladevand.

8.7 Delområde 9 ligger indenfor skovbyggelinjen og må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller andre overjordiske anlæg.

8.8 I de fælles friarealer må der etableres legepladser, boldbaner, opholdssteder og lignende.

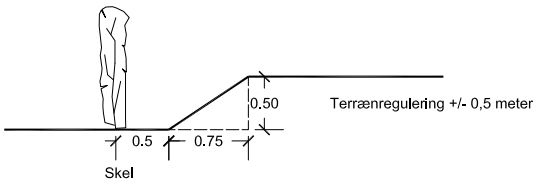
8.9 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 6,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

8.10 I delområde 7 kan der opsættes lysmaster til boldbanerne, så længe de ikke er generende for naboerne.

8.11 De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg samt både.

8.12 Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Dog skal der klimasikres op til kote 57.5 i delområde 3 og 4 ud mod delområde 8.

8.13 Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitsen.



Hældning på terrænet svarende til 1:1,5

8.14 Der kan ved store terrænstigninger tillades brug af støttemure, så længe de ikke er mere end 1 meter høje og beplantes med slyngplanter.

8.15 Befæstelsesgraden for den enkelte grund er maks. 35%. Befæstelsesgraden er det sammenlagte areal af grunden der er bebygget eller flisebelagt.

8.16 Hvis befæstelsegraden overskrides skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system. Det kan ske ved nedgravning af faskiner eller etablering af regnbede, der kan optage regnvand.

8.17 Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcel-

lerne 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.

8.18 Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/ minimøller.

Åben-lav og tæt-lav

8.19 Fra skel og 1,75 meter ind på grunden må hegn kun etableres som levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes minimum 30 cm fra skel og ind på grunden sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

8.20 Uanset bestemmelsen i § 8.19 kan der opsættes fast hegn rundt omkring terrasser.

§ 9 betingelse for ibrugtagninga af arealanvendelse

9.1 Lokalplanområdet må ikke tages i brug før der er etableret et klimasbassin i delområde 8, der kan kan tilbageholde 3.900 antal m³ overfladevand (klimavand).

§ 10 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

- de i § 5 nævnte stier og parkeringsarealer
- de i § 8 nævnte fælles friarealer,

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

11.1 I en mindre del af lokalplanområdet skal skovbyggelinjen ophæves.

11.2 Der er landbrugspligt på matr. nr. 1ba, 1vd, 1ve. St Grundet Hgd., Hornstrup. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet efter landbrugslovens regler herom.

§ 11 Grundejerforening

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

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af et delområde er bebygget.

12.3 Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

12.4 Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

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

12.6 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 13 Aflysning af lokalplan og servitutter

13.1 Del af lokalplan nr. 75, 204 og 1181 aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

13.2 Der er 21 tinglyste servitutter på ejendommene. 5 vurderes ikke relevant pga. alder.

2 Dok. om vandværk fra 14.07.1937, Dok. om forsyning og afløb fra 17.08.1951, dok om forsyning fra skal 06.08.1981, Dok om forsyning/afløb fra 28.04.1987, Dok om forsyning fra 24.01.1990, Dok om kloakledninger fra 07.11.2005, Dok om kloakledninger fra 29.12.2006, Dok om kloakanlæg fra 07.04.2014, Dok om kloakering fra 05.02.2016 skal forblive tinglyst.

Dok. om vand fra 07.09.1936, dok om forsyning fra 15.07.1937, dok om anvendelse, bebyggelse og vejret fra 13.02.1940 kan aflyses ved kontakt til påtaleberettiget.

Dok om vand fra 07.09.1936, Dok om kolonihavehuse fra 20.07.1972, Dok om udhusbygning fra 16.08.1976 og Dok om lokalplan 04.06.1986 bør aflyses.

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

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

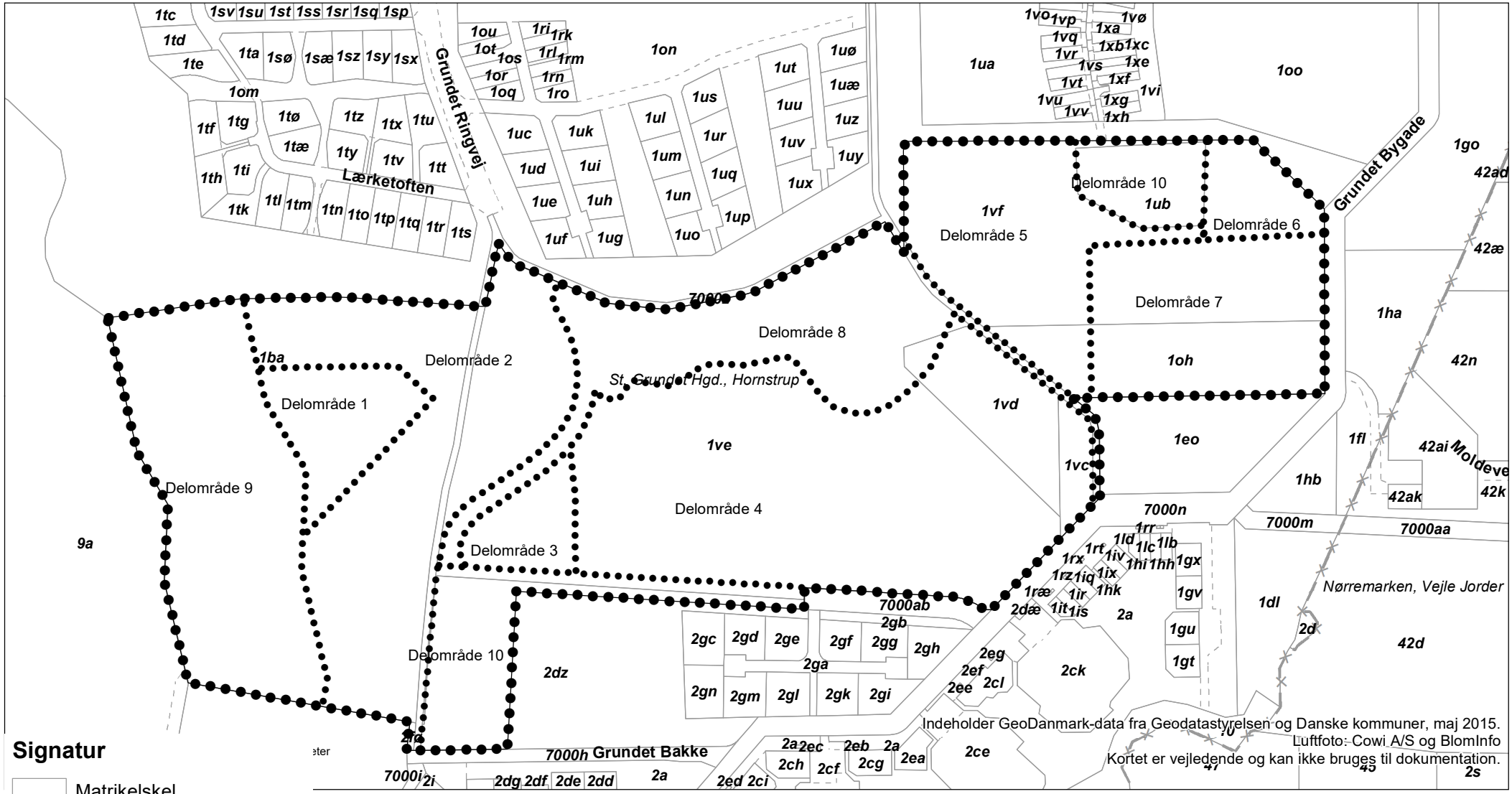
14.1 Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov

om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2 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.

14.3 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.

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



Signatur

- Matrikelskel
- Lokalplanens_afgrænsning
- Vejnavne 0-17t
- Optaget vej
- Ejerlav

vejle KOMMUNE Teknik & Miljø Plan

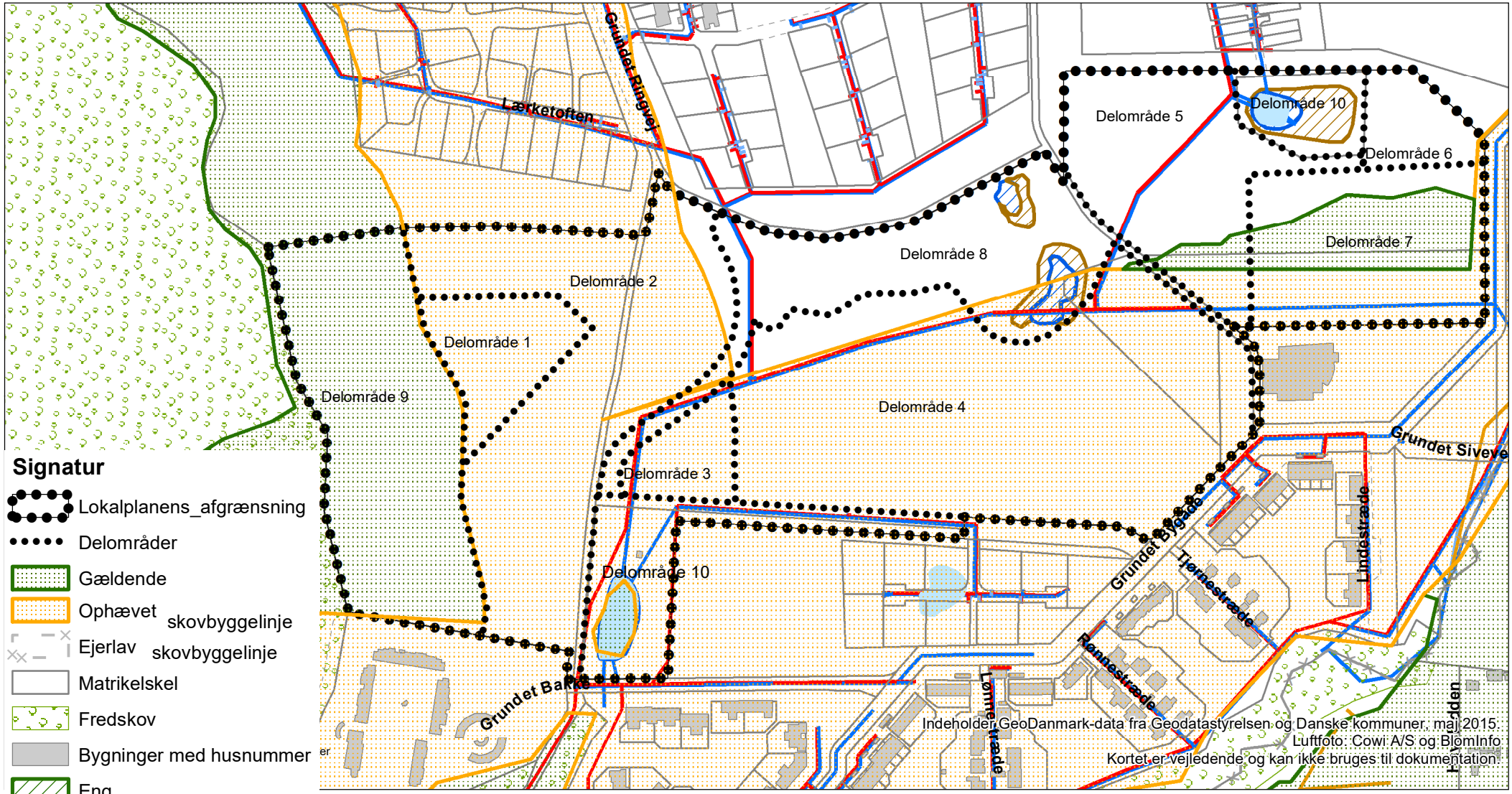
Kortbilag 1

LOKALPLAN NR. 1207

Boligområde ved Grundnet Bygade, Vejle

Eksisterende forhold

Mål: 1:4.000
Dato: 18.8.2017
Rev: xxx
Init.: Elsfr



Signatur

- Lokalplanens_afgrænsning
- Delområder
- Gældende
- Ophævet skovbyggelinje
- Ejerlav skovbyggelinje
- Matrikelskel
- Fredskov
- Bygninger med husnummer
- Eng
- Hede
- Mose
- Overdrev
- Strandeng
- Sø
- Regnvandsledning
- Spildevandsledning

vejle KOMMUNE Teknik & Miljø Plan

Kortbilag 2

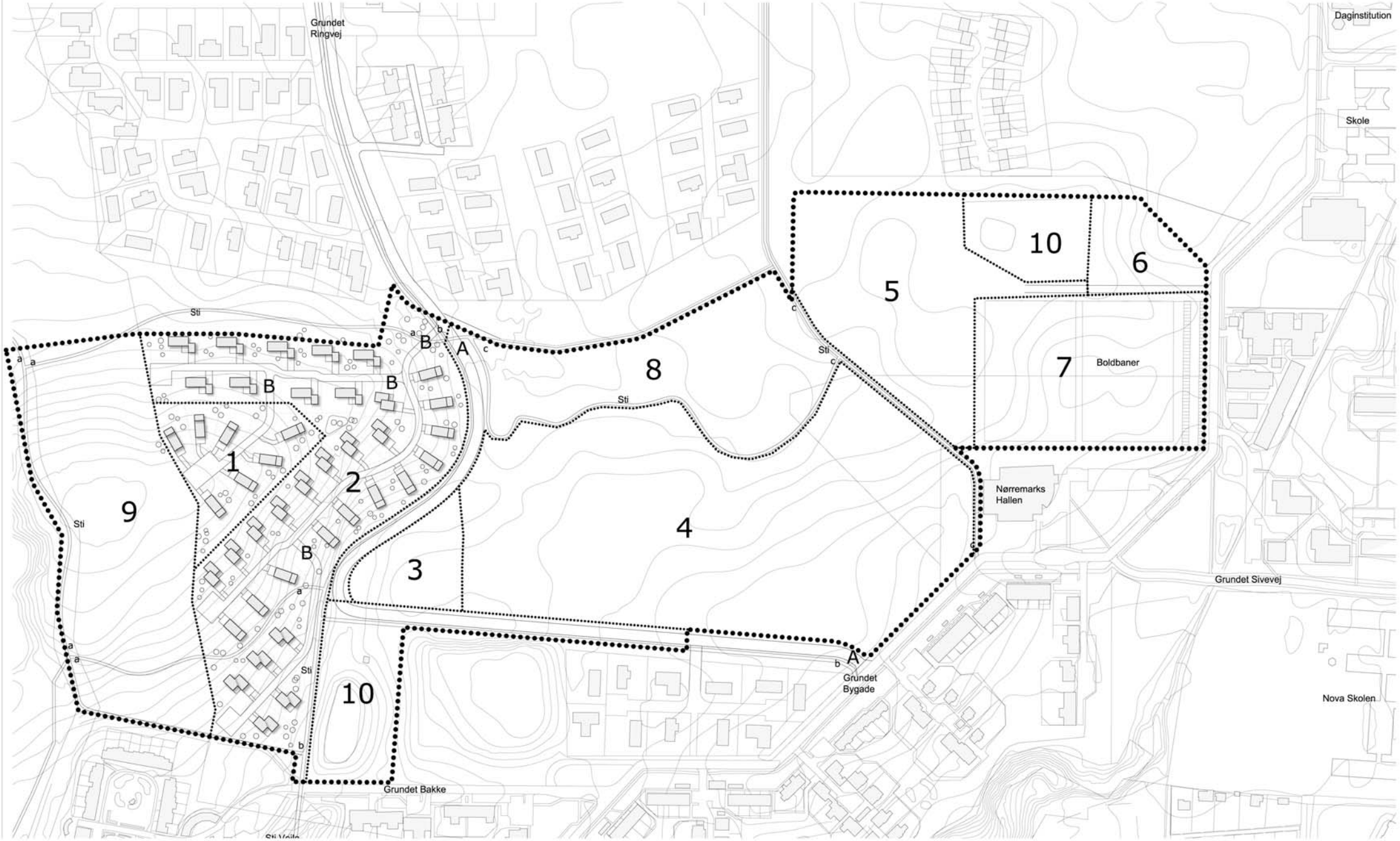
LOKALPLAN NR. 1207

Boligområde ved Grundey Bygade, Vejle

Fremtidige forhold

Mål: 1:4.000
Dato: 18.9.2017
Rev: xxx
Init.: Elsfr

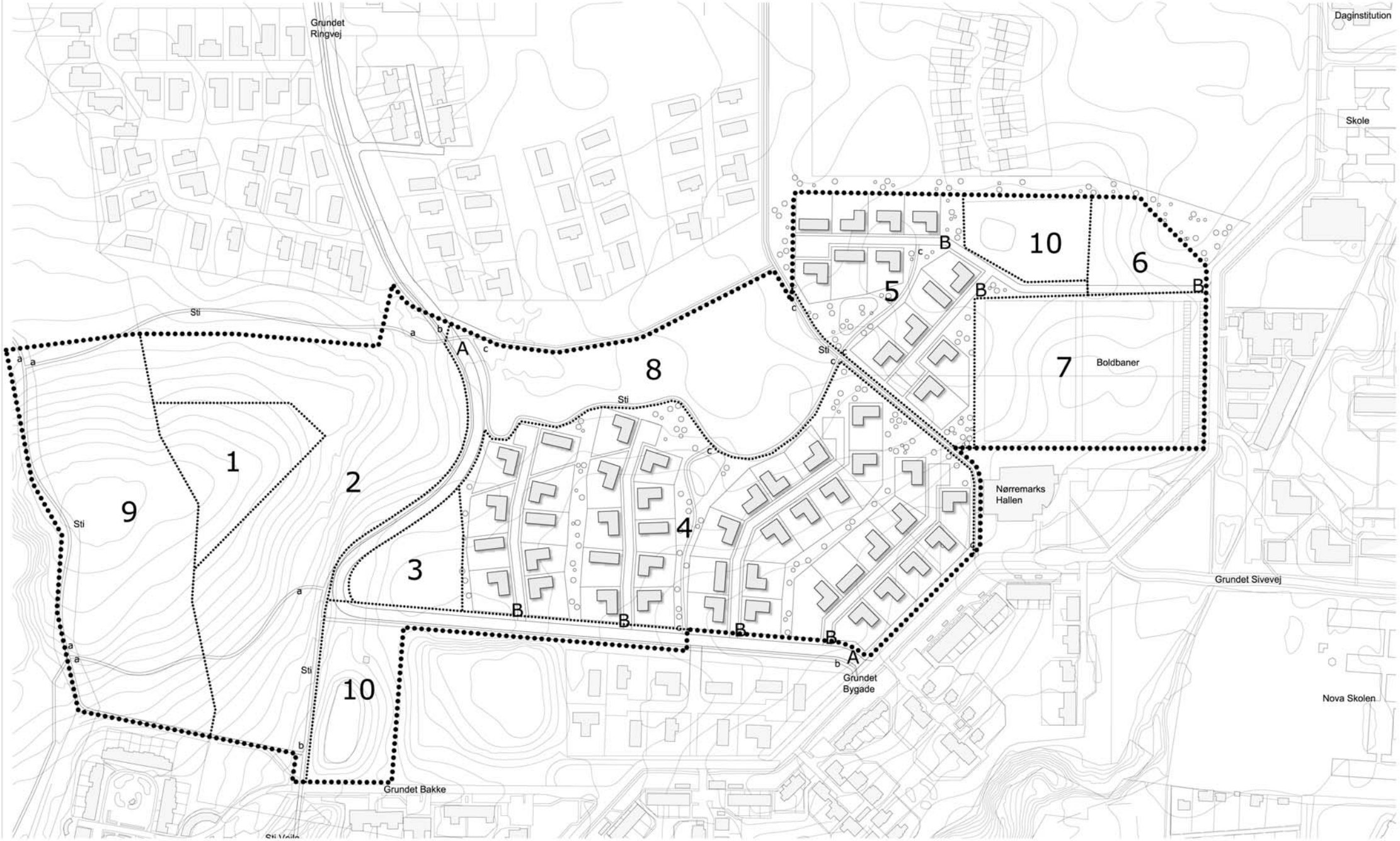
RAVN ARKITEKTER



KORTBILAG 3A

Illustrationsplan - Sokkelparceller
1:2500

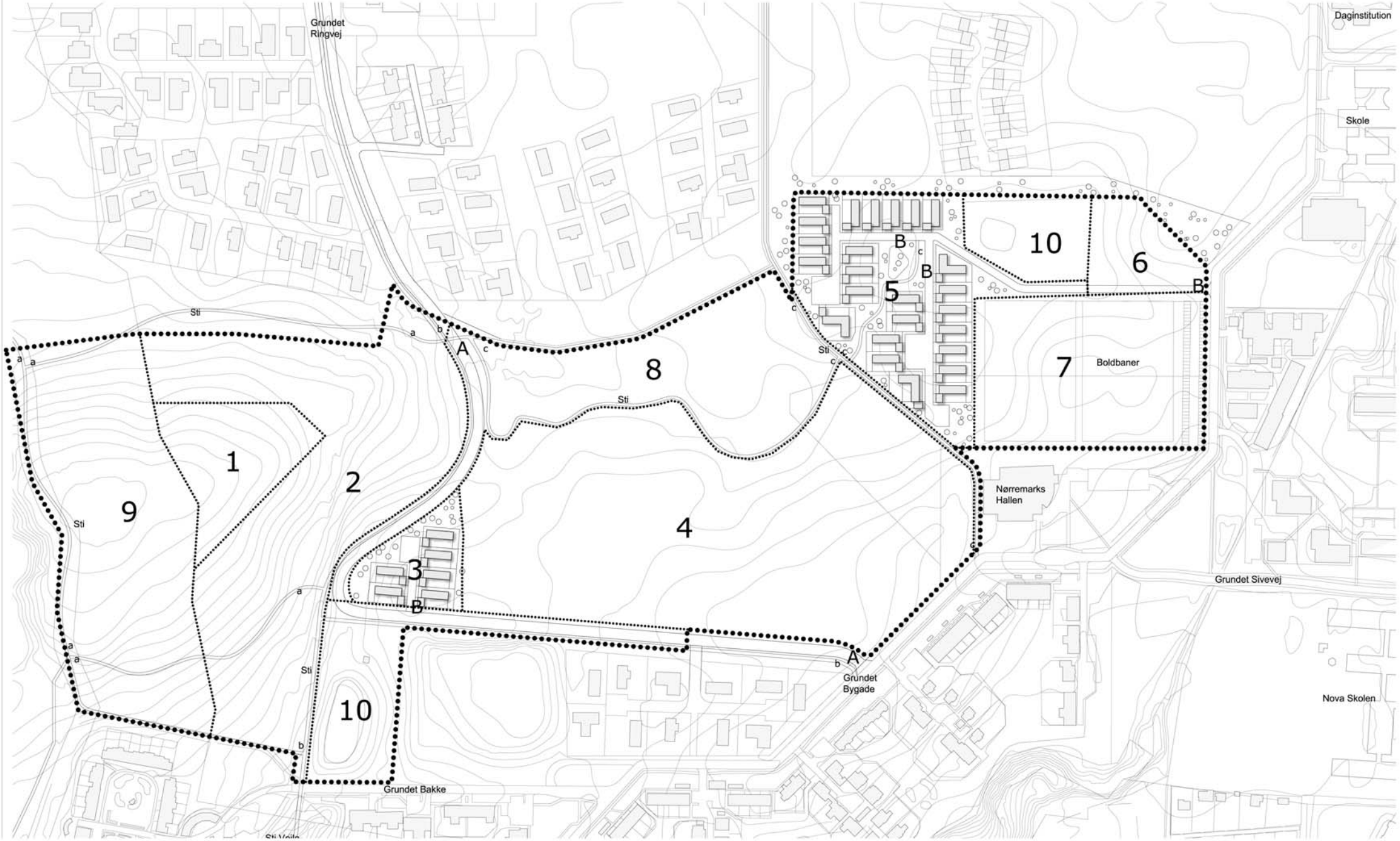
RAVN ARKITEKTER



KORTBILAG 3B

Illustrationsplan - Åbenlav parceller
1:2500

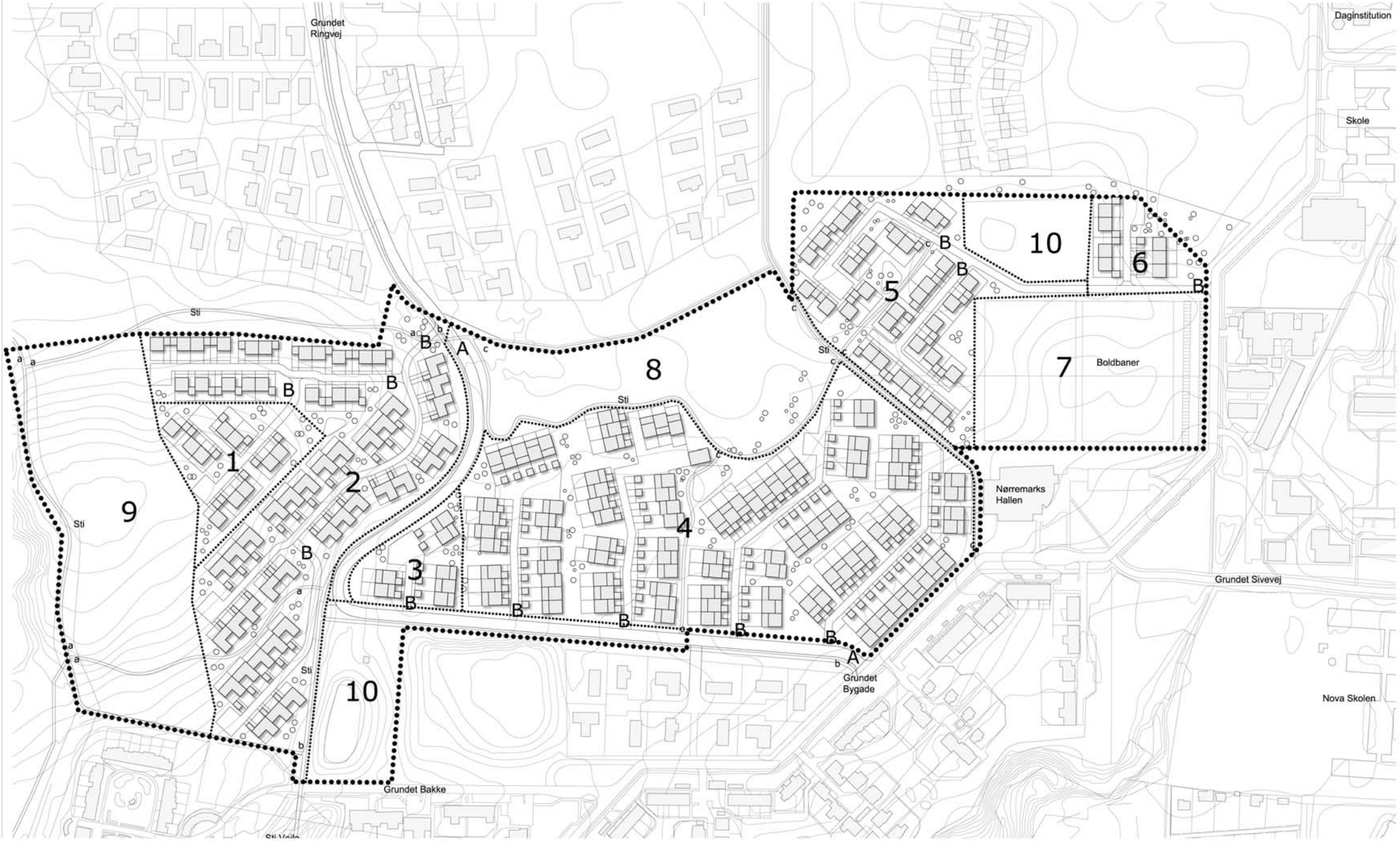
RAVN ARKITEKTER



KORTBILAG 3C

Illustrationsplan - Kompakt parceller
1:2500

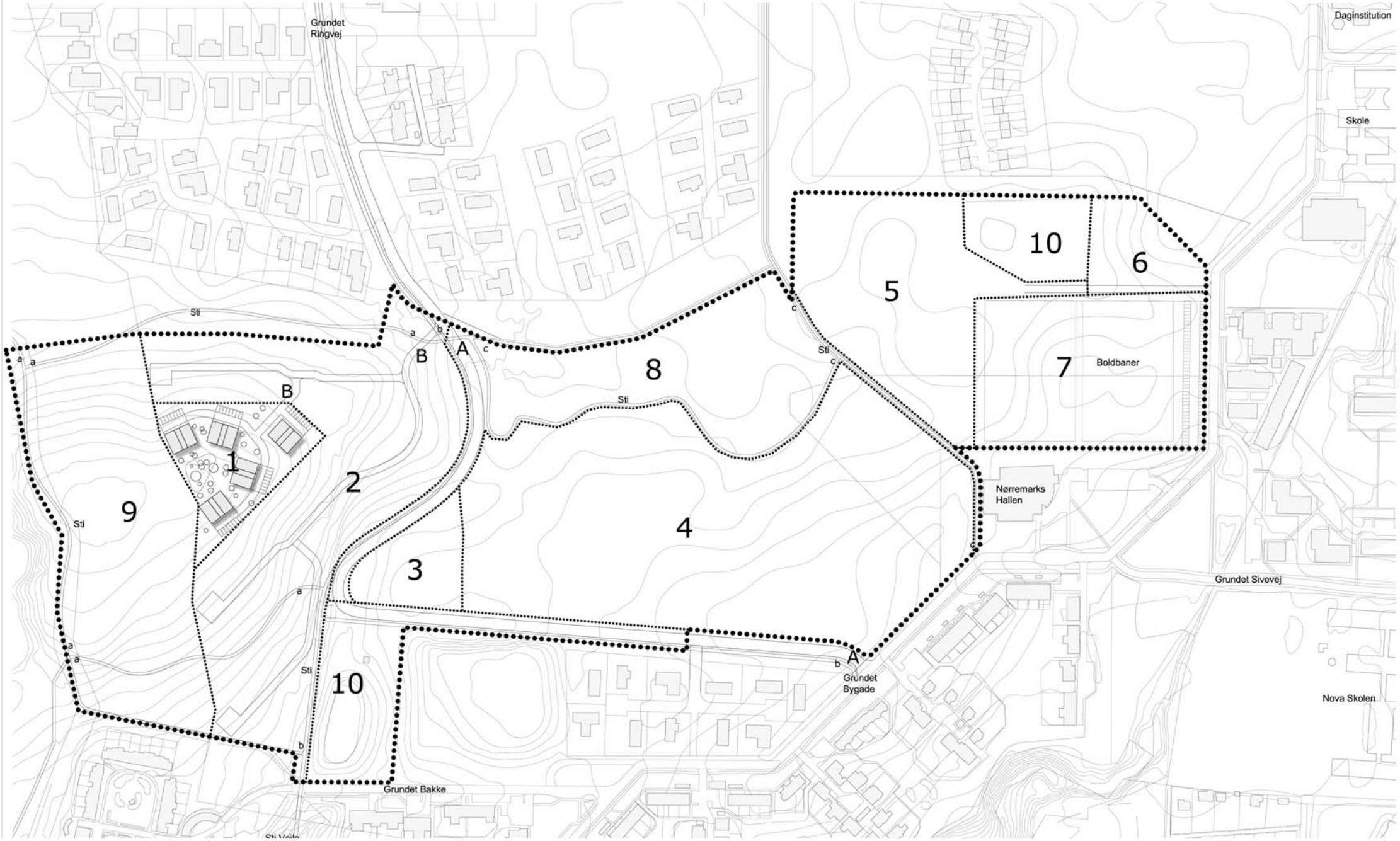
RAVN ARKITEKTER



KORTBILAG 3D

Illustrationsplan - Tætlav
1:2500

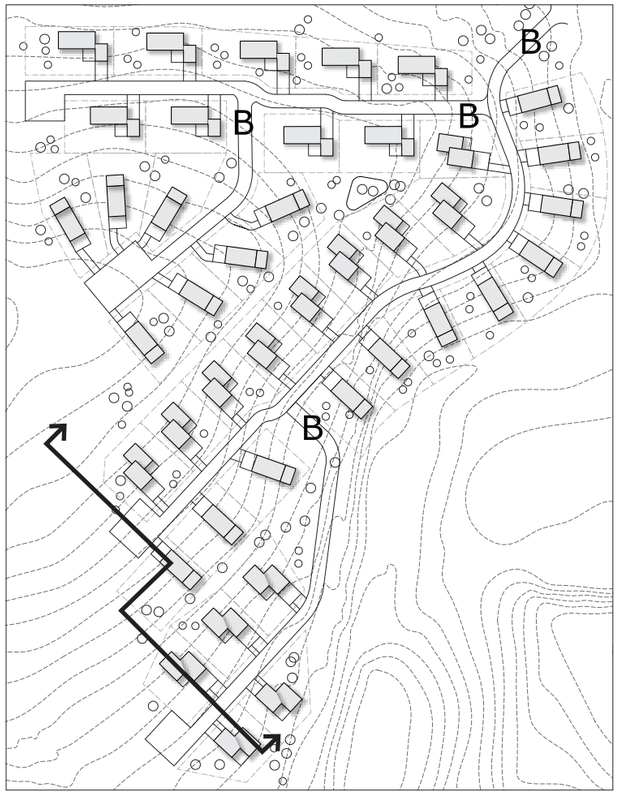
RAVN ARKITEKTER



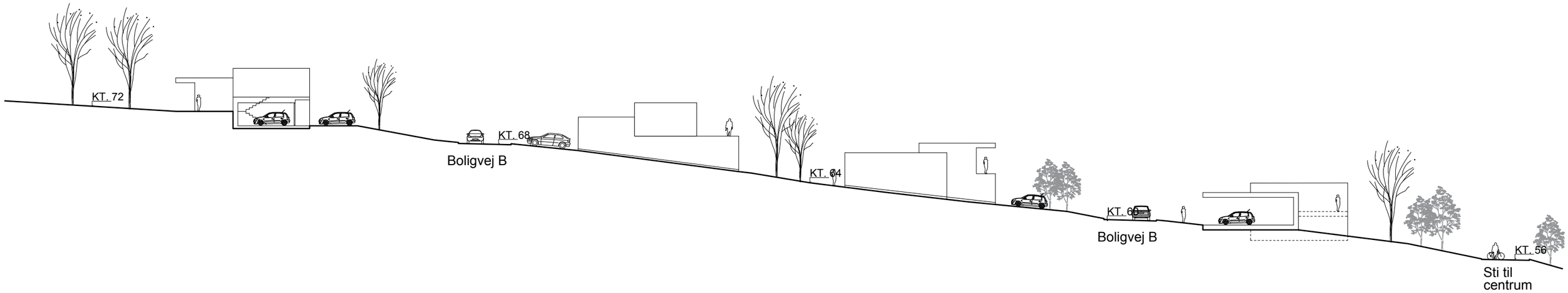
KORTBILAG 3E

Illustrationsplan - Etageboliger
1:2500

RAVN ARKITEKTUR



Oversigtsplan



Principsnit terræn 1:400

Teknik & Miljø - Plan
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle - Tlf.: 76 81 00 00
E-post: plan@vejle.dk - Internet: www.plan.vejle.dk