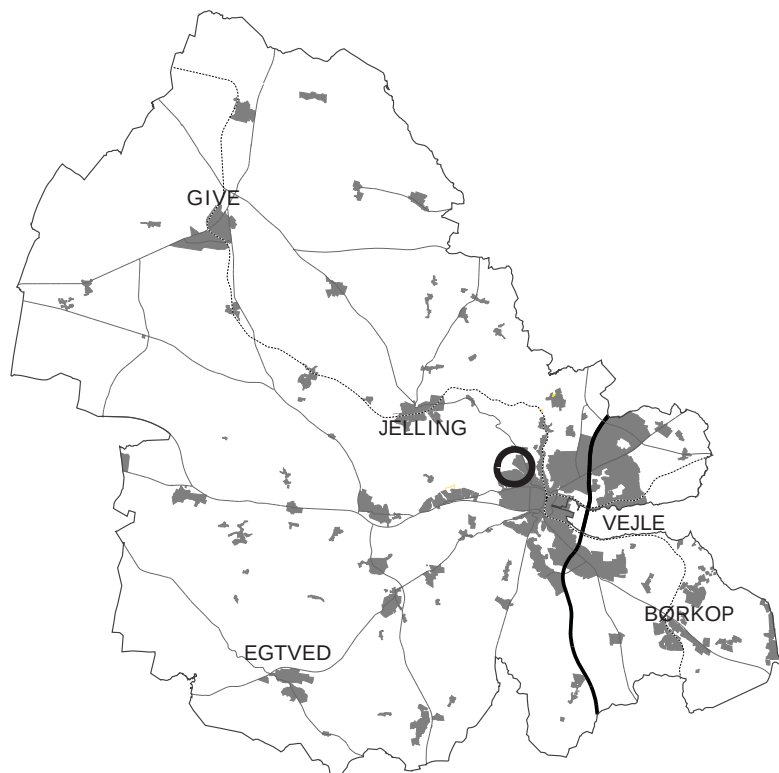


LOKALPLAN NR. 1204

Boligområde ved Petersmindevej i Planetbyen, Vejle

VEJLE KOMMUNE

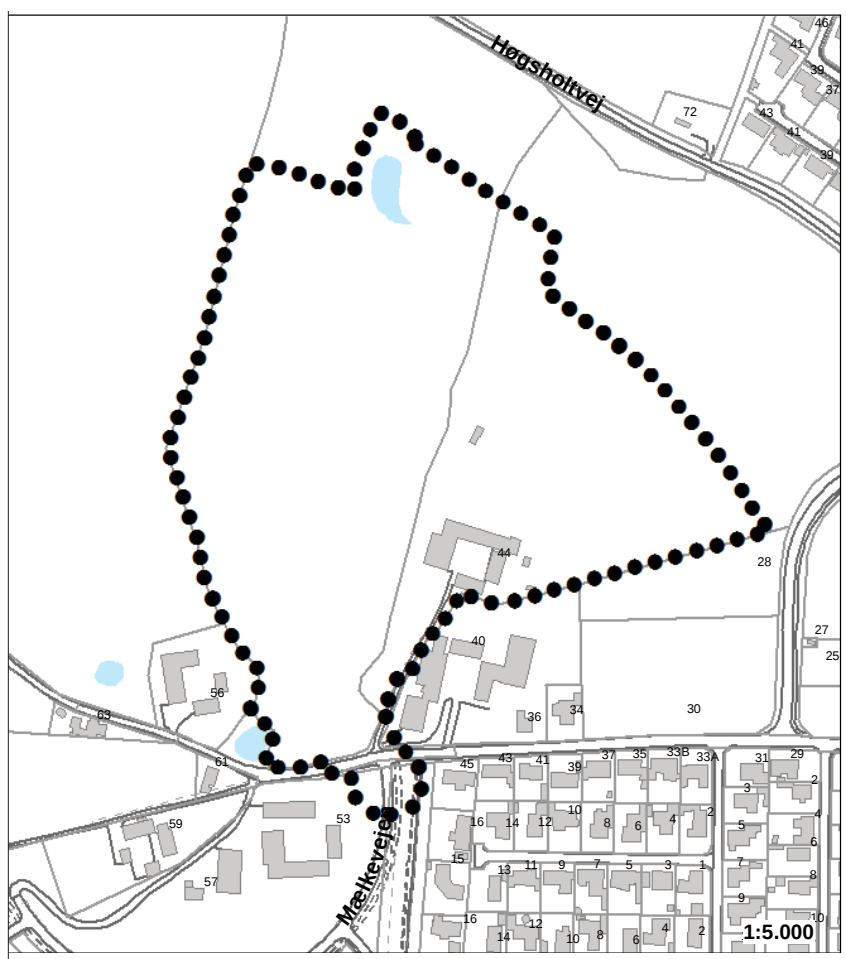
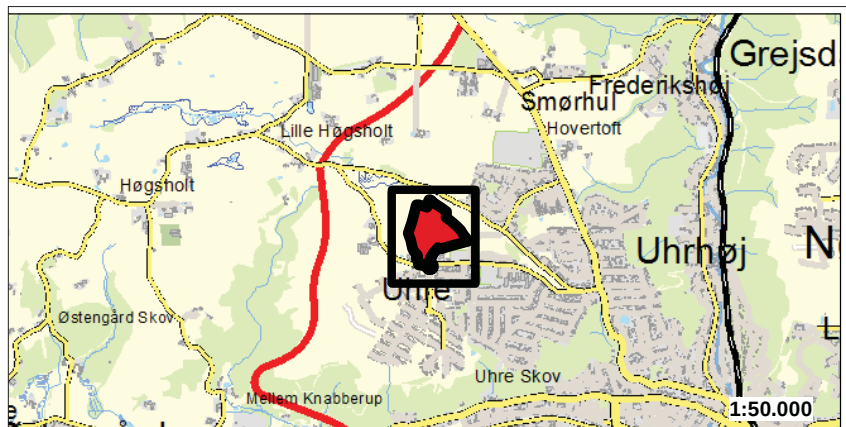


Godkendt i byrådet den
Offentligt bekendtgjort den

24.2.2016
29.2.2016

LOKALPLAN NR. 1204

Boligområde ved Petersmindevej i Planetbyen, Vejle



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 Bonuslokalplan

6 Eksisterende forhold**6 Lokalplanens indhold**

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

8 Ubebyggede arealer

8 Forhold til anden planlægning og lovgivning

8 Udbygningsaftale

9 Natura 2000-område

9 Naturbeskyttelsesloven

9 Museumsloven

9 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

9 Kommuneplan 2013-2025

9 Hovedstruktur

10 Retningslinje for ny vej vest om Vejle

10 Ramme 1.4.R.5

10 Ramme 1.4.B.13

10 Kommuneplantillæg nr. 37

10 Strukturplan

11 Servitutter

11 Andre relevante planer

11 Arkitekturpolitik

11 Bæredygtighed, sundhed og trivsel

12 Kommuneatlas

12 Tilgængelighed

12 Kystnærhedszonen

12 Forsyning og spildevand

12 Miljøforhold

13 Miljøscreening af lokalplanforslaget**14 BESTEMMELSER**

14 § 1 Formål

14 § 2 Område og zonestatus

15 § 3 Anvendelse

15 § 4 Udstykning

16 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

18 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

19 § 7 Bebyggelsens udseende

20 § 8 Ubebyggede arealer

22 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

22 § 10 Grundejerforening

23 § 11 Afløsning af lokalplaner og servitutter

23 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

1. Udbygningsaftale

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3a og 3b. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Land og Plan

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.

Lokalplanforløb

28.10.2015 Vedtagelse af forslag i byrådet

30.10.2015-28.12.2015 Offentlig høring

24.02.2016 Endelig vedtagelse i byrådet

29.02.2016 Offentliggørelse

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om at udstykke en del af cirkelslaget ved Petersmindevej. Lokalplan-området er omfattet af en strukturplan for hele Planetbyen.

Inden for strukturplanen kan der planlægges for åben-lav og tæt-lav boliger. Inden for lokalplan-grænsen opdeles lokalplanområdet i to delområder.

I delområde 1 kan der udstykke ca. 53 åben-lav parceller og i delområde 2 kan der udstykes 6 små åben-lav parceller til små parcelhuse. For at gøre lokalplanen mere robust gives også mulighed for tæt-lav boligbebyggelse inden for det markerede område på kortbilag 3b, som omfatter delområde 2 og del af delområde 1.

I delområde 1 i den nordlige del af udstykningen og i et 5 meter bredt bælte mod vest udlægges areal til et fælles friareal til bebyggelsen. Der skal etableres et regnvandsbassin i den nordlige del af delområde 1.

Bonuslokalplan

Lokalplanen er en bonuslokalplan, hvilket betyder, at den erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri i landzone. Etablering af regnvandsbassinet i delområde 1 kræver derfor ikke landzonetilladelse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Boligområdet med tilhørende friarealer, der er på omkring 9,3 ha, ligger i tilknytning til landsbyen Uhre, nord for Petersmindevej. Området grænser mod sydvest, syd og øst op til landsbyen Uhre, der består af enkelte gårde, hvoraf en del er nedlagte. Mod nordvest, nord og nordøst ligger det åbne land og nordøst for Høgsholtsvej ligger et boligområde.

Lokalplanområdet ligger højt, er kuperet og skrånner ned mod Høgsholtvej. I den nordligste del af området ligger en beskyttet § 3 sø, der også indgår i en økologisk forbindelse med området nord for.

Lokalplanområdet ligger i by- og landzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og fælles friareal.

Inden for området opdeles lokalplanen i to delområder. I delområde 1 kan der opføres åben-lav boligbebyggelse og der skal etableres et regnvandsbassin. I delområde 2 kan der opføres små parcelhuse på små grunde. Alternativt kan der opføres tæt-lav boliger inden for det markerede område inden for delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 3b.

Bebyggelse skal følge terrænet. Det vil sige, at bebyggelse på kuperede grunde skal placeres og udformes så niveauforskelle optages i bebyggelsen.

En del af delområde 1 og hele delområde 2 skal ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone. Størstedelen af det fælles friareal inden for delområde 1 forbliver i landzone, se kortbilag 3a.

Udstykning og bebyggelse

Strukturplan

Der er udarbejdet en strukturplan for Uhre, som tager udgangspunkt i den over 200 år gamle stjerneudstykningsplan, der stadig kan ses i området. Den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 4 er udarbejdet med udgangspunkt i Strukturplanens hovedprincipper.

Åben-lav

Udstykning af parceller til åben-lav skal i princippet følge udstykningsplanen på kortbilag 3a. Der er således mulighed for grunde med en størrelse på mellem 900-1300 m² samt små parcelhusgrunde på mellem 400-500 m². Andel af vejen og område udlagt til græsbælte på indersiden af Mælkevejen kan ikke medregnes i mindste grundstørrelse for hverken åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Tæt-lav

Alternativt kan udstykning af parceller ske til tæt-lav med en mindste grundstørrelse på 400 m² inden for det markerede område på kortbilag 3b. Tæt-lav byggeri skal ske efter en samlet plan.

For delområde 2 kan der ved udstykning til tæt-lav medregnes andel af fælles friareal inden for pågældende delområdegrænse til mindste grundstørrelse. I delområde 1 kan andel af fælles friareal, ved tæt-lav udstykning inden for markerede område til tæt-lav boligbebyggelse på kortbilag 3b medregnes.

Bebyggelse

For åben-lav og for små parcelhusgrunde må bebyggelsesprocenten være 30 og for tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten være 40.

Tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel, må opføres inden for det markede område på kortbilag 3b. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter. Tæt-lav bebyggelse må opføres med maksimalt én etage og en maksimal højde på 6 meter.

Bebyggelse må opføres med sadeltage med en maksimum hældning på op til 30 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 eller tagpap. 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.

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

Delområde 1

Inden for delområde 1 kan der opføres ca. 53 åben-lav boliger i op til to etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. Terrænet kan udnyttes med forskudte planer eller med kælder/parterreetage.

Den nordlige del af delområde 1 skal sikres som fælles friareal til bebyggelsen, hvor der anlægges et regnvandsbassin.

Delområde 2

Inden for delområde 2 kan der opføres seks små boliger på 400-500 m² grunde i én etage med en maksimal højde på 6 meter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Petersmindevej via cirkelforbindelsen Mælkevejen.

Et vigtigt princip i strukturplanen er, at sikre et grønt og åbent præg i området. Derfor er der langs vejene brede grønne rabatter.

I den sydlige del af lokalplanområdet fortsættes Mælkevejen (vejstrækning A-A), som består af en kørebane, fortov og cykelsti i en bredde på i alt 14 meter.

Derudover bliver der to typer veje. Stamvejen (vejstrækning B-B) udlægges i en bredde på 17 meter, som består af en kørebanebredde på 6 meter og en cykel/gangsti med en bredde på 2,5 meter. Resten af vejudlægget skal anlægges som græsrabatter. Boligvejene (vejstrækningerne C-C), hvorfra der er indkørsel til de enkelte parceller, skal udlægges i 12 meters bredde og skal fremstå med grønne græsrabatter og med allétræer i den sydlige del af vejen. Dele af græsrabatterne kan anlægges med græsarmering til ekstra parkering. Boligvejene skal anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter. Der kan anlægges fortov i den ene side af vejen.

Inden for området skal der anlægges vendepladser efter gældende vejregler.

Mælkevejen er en kommunevej. Stamvejen og boligveje inden for lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje.

Ved hver overkørsel fra stamvejen til boligvejene

skal der etableres en overkørsel eller hævede flader og der skal sikres gode oversigtsforhold efter gældende vejregler.

Nye stier inden for området skal udlægges i en bredde af 5 meter med en anlægsbredde på 3 meter og belægges med eksempelvis grus, stenmel eller lignende.

Der udlægges sti til det fælles friareal i delområde 1 i et 5 meter bredt bælte langs lokalplanens vestlige skel med forbindelsesstier fra boligvejenes vendepladser. Desuden udlægges der sti fra vendepladsen i den nordøstlige del af lokalplanområdet og til det fælles friareal.

Der skal sikres to p-pladser per bolig ved åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der udlægges areal til en adgangsvej til og rundt om regnvandsbassinet med eksempelvis grus eller stenmel.

Ubebyggede arealer

Inden for delområde 1 udlægges der til fælles friareal i den nordlige del.

Udstykkes der til tæt-lav boligbebyggelse inden for det markerede område i delområde 1 på kortbilag 3b, skal 10 % af grundarealet inden for dette område i delområde 1 udlægges til fælles friareal.

For delområde 2 skal der ved åben-lav boligbebyggelse udlægges 5 % af grundarealet inden for delområdet til fælles friareal. Ved tæt-lav og ved små parcelhusgrunde skal der udlægges 10 % af grundarealet inden for delområdet til fælles friareal. Der etableres således fælles friarealer i den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet og der sikres en stiforbindelse mellem disse.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Terrænreguleringer skal udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Undtaget er vejanlæg og LAR løsninger som f.eks. regnvandsbassiner.

I delområde 1 skal der langs den sydlige side af boligvejene plantes allétræer med en indbyrdes afstand på ca. 10 meter.

Mælkevejen i delområde 2 vil på sigt danne et cirkelslag og hele vejen rundt langs indersiden af vejen skal der etableres et 5 meter bredt græsbælte med enkeltstående træer, som skal give identitet til bebyggelsen inde i cirkelslaget.

I delområde 1, i den nordlige del som udlægges til fælles friareal skal der etableres et regnvandsbassin til forsinkelse af områdets overfladevand. Ved siden af regnvandsbassinet, vist på kortbilag 3a og 3b er der en § 3 sø, dvs. en beskyttet sø. §3 søen skal adskilles fra et evt. regnvandsbassin for at bevare dyre- og plantelivet i søen. Der skal sikres en afstand fra § 3 søen til regnvandsbassinet på minimum 4 meter. Kloakforsyningen skal have kørselsadgang til regnvandsbassinet, for at der kan foretages den nødvendige vedligeholdelse af bassinet.

Udenfor delområde 2 er der også en § 3 sø. Der skal sikres en afstand fra § 3 søen og bebyggelsen i delområde 2 på minimum 10 meter.

Langs stamvejen og boligvejen skal der etableres belysning, så køreflader samt cykel- og gangstier oplyses. Belysning må udføres med en lyspunkthøjde på maksimalt 4 meter.

Desuden kan der på boligvejene placeres belysningen under træerne, så allétræerne fremstår belyst.

I skel og 1,75 meter ind på grunden må der kun etableres levende hegn. Der må kun etableres bøgehække i skel mod vej, sti og fælles friarealer.

Solceller kan opsættes på terræn, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer og ikke er højere end 1,5 meter. Der må ikke opsættes husstandsvindmøller.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Udbygningsaftale

Udbygningen i området omfatter bebyggelse på indersiden af cirkelforbindelsen Mælkevejen. For at sikre ordentlige oversigtsforhold ved udkørslen, skal der inddrages store arealer på indersiden af cirkelforbindelsen. Der etableres en rundkørsel hvor Petersmindevej og Mælkevejen mødes,

for at sikre gode oversigtsforhold med mindst muligt arealforbrug på indersiden af Mælkevejen. Dette giver forbedrede udbygningsmuligheder for grundejeren.

Jævnfør planlovens § 21 b stk. 3, kan en udbygningsaftale indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller udenfor området for at virkeliggøre planlægningen. Jævnfør planlovens § 21 b stk. 4 og 5 er udbygningsaftaler omfattet af krav om samtidig offentliggørelse af udkast til aftale med de tilknyttede planforslag.

Natura 2000-område

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

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet berører et § 3 område i form af en sø, som skal beskyttes. Umiddelbart syd for området ligger endnu en § 3 sø. Disse søer er jf. kommuneplan 2013-2025 omfattet af en bufferzone på 10-25 meter fra bebyggede arealer. Regnvandsbassinet må etableres ca. 4 meter fra § 3 søen der ligger inden for området og bebyggelse i delområde 2 skal holdes i en afstand af 10 meter fra § 3 søen udenfor lokalplanområdet.

Museumsloven

I lokalplanområdet er der kendskab til tidligere fund fra både bondestenalderen og jernalderen. Fundene fra jernalderen antyder, at her har været en decideret jernalderlandsby. Desuden omfatter lokalplanområdet den nordlige del af den historiske Uhre landsby, så der kan forventes fund af bebyggelse i hvert fald tilbage fra middelalderen.

På baggrund af ovenstående anbefaler VejleMuseerne, at der forud for anlægsarbejder i lokalplanområdet udføres en arkæologisk forundersøgelse. Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde

spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsminder, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige area-linteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 2c og 4a begge Uhre By, Hover. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Det er undersøgt, hvorvidt der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssig dyrehold.

Der er ikke registreret husdyrproduktion på ejendommene Petersmindevej 40, 44 og 56.

På Petersmindevej 30 er der givet dispensation til at etablere stald til 2 heste, midlertidig for en periode på 2 år fra tidspunktet hvor hesteholdet etableres. Der er fastsat et byggefelt for læskur. Læskure, fodertrug og drikke-trug skal holdes 50 meter fra nabobeboelse, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Endvidere er der ca. 290 meter vest for lokalplanområdet en landbrugsejendom med en minkproduktion på 33 dyreenheder. Denne landbrugsejendom er begrænset i forhold til udvidelsesmuligheder, jf. § 20 i Husdyrgodkendelsesloven. Hvis husdyrproduktionen søger om lov til at udvide skal kommunen sikre sig, at risikoen for væsentlige gener begrænses, da anlægget ligger mindre end 300 m fra byzone.

KOMMUNEPLAN 2013-2025

Hovedstruktur

Retningslinje for byudvikling og naturområder
Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den nye bebyggelse. Zonens bredde tilpasses de lokale forhold, men bør normalt være 10-25 meter. Zonen kan eksempelvis anvendes til rekreative stier. For områder, der samtidig er udpeget til økolo-

giske forbindelser og potentiel natur, gælder, at formålet både er at skabe sammenhængende natur og kvalitet i byområderne. I byområderne er kun de overordnede økologiske forbindelser udpeget.

Udpegningen betyder, at der i forbindelse med byfornyelse og nye byområder skal sikres økologiske forbindelser og faunapassager. Afgrænsningen mellem bebyggelse og de nye naturområder fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Der er udlagt et større område til ny boligbebyggelse, den såkaldte Planetby i Uhre vest for Stjernekravteret. Området er under udbygning efter en samlet strukturplan.

Retningslinje for ny vej vest om Vejle

For at få en mere hensigtsmæssig trafikbetjening af byudviklingsområdet ved Uhre er en ny vej planlagt vest om området. Vejen vil aflaste Petersmindevej og Jellingvej. Nord for Planetbyen arbejdes der med muligheden for en videre udbygning, der knytter sig til den planlagte vej.

Ramme 1.4.R.5

Rekreativt område ved Petersmindevej i Vejle. Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, græsarealer og stier. Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger. Rekreative støttepunkter kan indpasses efter en samlet plan.

Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

Ramme 1.4.B.13

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten maksimalt 40. Det maksimale antal etager er to etager og den maksimale bygningshøjde er 8,5 m.

Zonestatus

Området er i landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.



Illustrationsskitse fra strukturplanen

Notat:

Området er omfattet af Strukturplan for Uhre. Lokalplaner skal følge principperne i strukturplanen. I forbindelse med lokalplanlægningen skal afvandringsforholdene løses på en måde, så der ikke sker påvirkning af Lille Høgsholt Bæk, der er målsat som et B1-vandløb. Når udbygningen bliver aktuel, vil der blive indledt forhandling med ejeren af minkfarmen om mulighederne for udflytning eller erstatningsareal og en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

Kommuneplantillæg nr. 37

Der udarbejdes kommuneplantillæg nr. 37 Boligområde ved Mælkevejen i forbindelse med denne lokalplan, som muliggør små parcelhuse på 400-500 m² grunde på indersiden af Mælkevejen.

Strukturplan

Lokalplanområdet er med i Strukturplanen for Uhre og er en del af den nye bydel Planetbyen.

PLANETBYEN

Den nye bydel har fået navnet Planetbyen. Uden om den store bydel er der planlagt fire mindre satellitter, der kan udlægges med 8-9 grunde pr. satellit. Alternativt kan det udlægges som en samlet bebyggelse. Den store cirkelform er opdelt i otte udsnit, hvor de enkelte segmenter uafhængigt kan udlægges med forskellige bebyggelsestyper.

DE KULTURHISTORISKE LAG

Bydelen struktureres efter de eksisterende kulturhistoriske spor. De 200 år gamle spor fra landbrugets stjerneudstyknings står stadig tydeligt frem og ses ude i landskabet som markskel, hegn og diger. De gamle markskel danner stråleformede udsnit, der anvendes som den nye bydels sti- og vejstruktur. De enkelte cirkeludsnit opdeles efter de eksisterende markskel og diger.

DEN LANDSKABELIGE IDÉ

Det nye byområde ved Uhre tager form efter landskabet. Når man ser et luftfoto af området ved Uhre tegner landskabets skovklædte skrænter en bue og antyder et stort cirkelslag. Cirkelslagets periferi omkranser et højere liggende 'plateau', der ligger cirka 80-90 meter over Vejle Ådal. Bydelens nye geometri anslås af et cirkelslag på godt 1000 meter i diameter. I den dobbelte periferi, der opstår mellem den ydre og indre periferi, imellem skovkantens afgrænsning og den nye bydels afgrænsning, friholdes området for bebyggelse, og arealet disponeres som friarealer. Det betyder, at der er fri adgang til de attraktive skovklædte skræntarealer.

Servitut

Følgende servitut inden for lokalplanområdet skal respekteres:

Dok om oversigt mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1D, 18C

Servitutten omhandler en 20 kv el-ledning med tilhørende tilbehør. Ledningen har en beskyttelseszone på 1 meter på hver side af ledningens midte, hvor det inden for ikke er tilladt bl.a. at plante træer, dræne, etablere vej, terrænregulere og bebygge mv. uden tilladelse fra den påtaleberettigede.

Andre relevante planer**Vandplaner**

Det fremgår af vandplanens retningslinjer, at hvor det er muligt, bør rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende. I dette område er det ikke muligt at nedsive. Der skal derfor i videst muligt omfang opsamles rent tagvand til vandingsformål eller lignende.

Arkitekturpolitik

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

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

Der henvises i øvrigt til afsnittet om strukturplanen.

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 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.

Området rundt om Planetbyen friholdes for bebyggelse og disponeres som friarealer. Der anlægges cykel- og gangstier, der forbinder de enkelte bebyggelsesafsnit i Planetbyen, en sti fra Planetbyen til Vejle vestby og en sti i den grønne periferi omkring Planetbyen.

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.

Retningslinjen for håndtering af tag- og overfladevand i Kommuneplan 2013-2025 er, at ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Klimatilpasning skal indruges på en måde, så det også tilfører områderne arkitektoniske og rekreative kvaliteter.

Kommuneatlas

I den tidligere Vejle Kommune er alle bygninger opført før 1940 registreret til at have en bevaringsværdi i Vejle Kommuneatlas. Kommuneatlasen har fastlagt en bevaringsværdi for den enkelte bygning på en skala fra 1-9, hvor 1 er den bedste. Bevaringsværdierne er inddelt i følgende kategorier:

1-3: Høj bevaringsværdi

4-6: Middel bevaringsværdi

7-9: Lav bevaringsværdi

Der er en ejendom på Petersmindevej 44, der har bevaringsværdi 7 i forhold til Kommuneatlasen. Ejendommen vurderes ikke at have nogen særlig bevaringsværdi.

Der er en forudsætning for planens tilblivelse at ejendommen Petersmindevej 44 nedrives.

Tilgængelighed

Vejle Kommunes handicapplan 2009 har til formål at skabe rammerne om et dynamisk og forpligtende samarbejde for at sikre "Et Vejle med plads til alle". Kommunens handicapplan 2008-2013 sætter fokus på hvilke mål og handlinger, der er vigtige inden for handicapområdet.

Et vigtigt mål er kommunens ansvar for at sikre den fysiske tilgængelighed på gader og veje, til bygninger, fritidstilbud og mange andre steder, hvor også handicappede borgere bør kunne færdes uden hindringer.

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. Området ligger uden for kystnærhedszonen og terrænmæssige forhold gør, at området ikke er synligt fra kysten.

Forsyning og spildevand

Vand

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

Varme

Vejle Kommune varmeplanlægger løbende. Plan-

lægningen sker ved, at kommunen godkender projektforslag for kollektiv varmeforsyning. Projektforslaget godkendes, hvis det er den bedste samfundsøkonomiske, herunder miljøvenlige, måde at varmeforsyne ejendommene i området på. Der kan være godkendt et projektforslag for kollektiv varmeforsyning i lokalplanområdet.

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.

Regn- og spildevand

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvori nødvendige arealer til regnvandsbassiner og ledningsføring fastlægges nærmere. Området skal separat kloakeres og afledning af regnvand skal ske til Grejs Å via Polster Bæk. Regnvandsbassiner skal sikres ved servitut. Vejle Spildevand er udelukkende forpligtet til at aftage vand fra stueetagen, men fra kældre kan det være nødvendigt at opsætte en pumpe, der kan fjerne eventuel overfladevand.

Spildevandsplanens maksimale tilladte befæstelsesgrader for regnvand skal overholdes. Overskrides disse skal der etableres forsinkelsesbassin på grunden. Befæstelsesgrad er et tal, der udtrykker den andel af et areal, hvor regnen må strømme direkte til afløbssystemet. Det vil sige, det areal der er befæstet med bygninger, fliser, asfalt og lignende.

Befæstelsesgrad for:

- åben-lav bebyggelse er 0,30
- tæt-lav bebyggelse er 0,50

Dette svarer til, at maksimalt 30 % af en matrikel med åben-lav bebyggelse må være befæstet med bygninger, fliser, asfalt og lignende. Tilsvarende må af en matrikel med tæt-lav bebyggelse maksimalt være befæstet med bygninger, fliser, asfalt og lignende på 50 % af matriklens areal.

Miljøforhold

Der er ikke kortlagte arealer med jordforurening i lokalplanområdet. Vejle Kommune har ret til at vurdere områdernes forureningsniveau. Vejle

Kommune har på baggrund af områdets historik vurderet, at lokalplanområdet ikke må formodes at være lettere forurenset.

Den del af lokalplanområdet, som overgår fra landzone til byzone ved den endeligt bekendtgørelse af den endelige plan skal derfor undtages fra områdeklassificeringen.

Støj

Inden for lokalplanområdet og tilstødende områder skal Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier for støj 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. Lokalplanen er en del af strukturplanen for Uhre, som bl.a. har til formål at sikre de kulturhistoriske spor og herunder den grønne struktur.

Planområdet er en del af strukturplanen for Uhre, som bl.a. har til formål at sikre de kulturhistoriske spor og herunder den grønne struktur.

I den nordlige del af lokalplanområde 1204 sikres det økologiske forbindelsesområde (§ 3 sø) og det potentielle økologiske forbindelsesområde, ved at udlægge området til fælles friareal, der ikke kan udstykkes. Øvrige § 3 søer inden for planområdet, vil der tages stilling til ved lokalplanlægning, hvor disse er omfattet.

Planområdet er kortlagt som måske egnet til nedsivning og ikke egnet til nedsivning. Områder der ikke er egnet til nedsivning, vil der blive stillet krav om etablering af regnvandsbassiner.

Der etableres en rundkørsel på cirkelforbindelsen Mælkevejen i forbindelse med Petersmindevej

for at sikre gode oversigtsforhold, da der gives mulighed for bebyggelse på indersiden af cirkelforbindelsen.

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. 1204**Boligområde ved Petersmindevej i Planetbyen, Vejle**

Efter lov om planlægning (LBK nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- at følge strukturplanens principper om videreførelse af stjerneudstykningsen,
- at udlægge fælles friarealer, herunder sti langs lokalplanens vestlige skel,
- at fastlægge bestemmelser for beplantning i skel, så området får et ensartet udtryk mod veje, stier og fælles friarealer,
- at fastlægge bestemmelser for byggeriets omfang og placering, og
- at overføre en del af delområde 1 og hele delområde 2 fra landzone til byzone.

2 Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr.nr. 2c, 3a, 4a, 5a, 6dr, 19 og 7000e alle Uhre By, Hover. Lokalplanen omfatter også alle parceller der efter den 15.6.2015 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2** Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i to delområder. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men en del af delområde 1 og hele delområde 2 skal ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres fra landzone til byzone. Den resterende del af delområde 1 skal forblive i landzone.
- 2.3** Lokalplanen er en bonuslokalplan. Udstykning og bebyggelse efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk.1, det vil sige landzonetilladelse.

3 Anvendelse

- 3.1** I delområde 1 kan området anvendes til boligformål med åben-lav boligbebyggelse med én beboelsesbygning til én bolig i princippet som vist på kortbilag 3a.
- 3.2** Alternativt kan delområde 1 inden for det markerede område på kortbilag 3b, udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.
- 3.3** I delområde 2 kan der opføres små parcelhuse på 400-500 m² grunde i princippet som vist på kortbilag 3a.
- Alternativt kan der i delområde 2 opføres tæt-lav bebyggelse som sammenbyggede huse.
- 3.4** Den nordlige del af delområde 1 udlægges til fælles friareal for bebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 3a. Inden for dette fælles friareal skal der anlægges et regnvandsbassin.

Generelt

- 3.5** Inden for lokalplanområdet er det umiddelbart tilladt at drive visse former for erhvervsvirksomhed i en bolig, f.eks. indehaverens egen udøvelse af liberalt erhverv i umiddelbar tilknytning til boligen under forudsætning af:
- at det er en virksomhed i klasse 1 efter håndbog om Miljø og planlægning,
 - at der opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen
 - at erhvervsarealet højst udgør 50 % af det samlede bruttoetaageareal på den enkelte ejendom,
 - at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres ved skiltning og indretning af ubebyggede arealer eller lignende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.6** Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

4 Udstykning

- 4.1** Udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse må kun ske på baggrund af den viste retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 3a.
- 4.2** Ved åben-lav bebyggelse kan grunde udstykkes med en grundstørrelse

på 900-1300 m². I delområde 2 kan der udstykkes små parcelhusgrunde med en grundstørrelse på mellem 400-500 m².

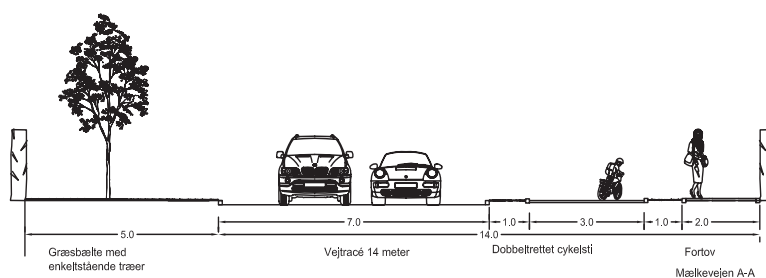
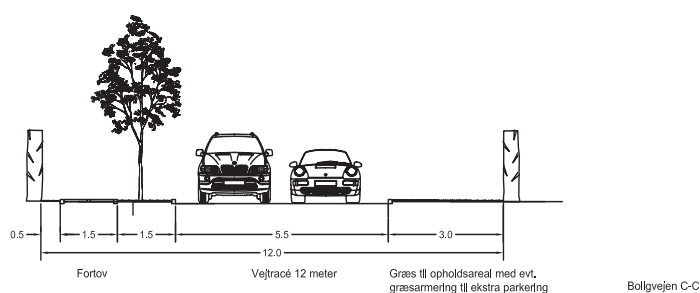
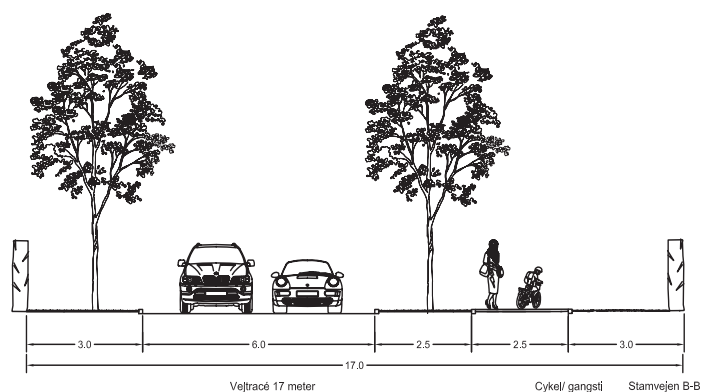
- 4.3** Udstykning af parceller til tæt-lav bebyggelse må kun ske efter en samlet plan og inden for det markerede område på kortbilag 3b.
- 4.4** Ved tæt-lav bebyggelse skal grundene have en minimums grundstørrelse på 400 m².
- 4.5** Ved tæt-lav bebyggelse kan andel af fælles friareal medregnes til mindste grundstørrelse inden for det pågældende delområde. For delområde 1 gælder det dog kun for det markerede område til tæt-lav bebyggelse inden for delområdet.
- 4.6** I delområde 2 kan andel af veje og område udlagt til græsbælte på indersiden af Mælkevejen ikke medregnes i mindste grundstørrelse for hverken åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang skal ske fra Petersmindevej via Mælkevejen, som vist på kortbilag 3a.
- 5.2** Der skal udlægges areal til veje (vejstrækningerne A-A, B-B og C-C) og sti med beliggenhed i princippet som vist på udstykningsplanen på kortbilag 3a.
- 5.3** Mælkevejen (vejstrækning A-A) udlægges i en bredde på 14 meter med en kørebanebredde på 6,5 meter og med dobbeltrettet cykelsti på 3 meter samt fortov på 1,5 meter i den ene side af vejen.
- 5.4** Stamvejen (vejstrækning B-B) udlægges i en bredde af 17 meter, med en kørebanebredde på 6 meter og en cykel/gangsti på 2,5 meter.
- 5.5** På begge sider af stamvejen skal der etableres grønne græsrabatter. Se tværprofil på side 17.
- 5.6** Ved overkørsel fra stamvej til boligvej skal der anlægges hævede flader.
- 5.7** Boligveje (vejstrækningerne C-C) udlægges i en bredde på 12 meter og med en kørebanebredde på 5,5 meter. I begge sider af vejen skal rabatten anlægges med græs og dele af strækningen kan anlægges med græsarmering for ekstra parkering. Der kan etableres fortov i den ene side af vejen.
- 5.8** På boligveje må der kun anlægges en indkørsel til hver ejendom med

en maksimum bredde på 6 meter.

- 5.9** Der skal anlægges vendepladser for enden af hver boligvej. Vendepladser skal anlægges efter gældende vejregler.



- 5.10** Langs lokalplanområdets vestlige skel og fra vendepladsen i den nordøstlige del af lokalplanområdet skal der anlægges sti hen til det fælles friareal, som vist på kortbilag 3a. Stierne skal udlægges i 5 meters bredde med en anlægsbredde på 3 meter. Stierne kan anlægges med eksempelvis grus, stenmel eller lignende.

- 5.11** Der kan etableres trampestier inden for de fælles friarealer.

- 5.12** Der udlægges en adgangsvej på 4 meter fra boligvejen nordligst i lokalplanområdet og ned til regnvandsbassinet samt rundt om regnvandsbassinet. Adgangsvejen kan anlægges med eksempelvis grus eller stenmel.

Parkering

- 5.13** Der skal udlægges areal til to parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelse inden for lokalplanens område skal følge principperne i udstykningsplanen som vist på kortbilag 3a eller 3b.
- 6.2** På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres så niveauforskelle optages i bebyggelsen. Bebyggelse skal opføres i eksisterende terræn.
- 6.3** Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan afsættes flere niveauplaner for samme grund.
- 6.4** På grunde med terrænstigning på mere end 2,5 meter inden for sokkelfeltet for bygningen skal bygningerne udføres med kælder/ parterreetage.
- 6.5** På grunde med terrænstigning på mellem 1,25 og 2,50 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer)
- 6.6** På grunde med terrænstigning på mellem 0-1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes ét niveauplan.
- 6.7** Gulv i bebyggelse må højest ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner.
- 6.8** Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 1 meter til sti- og naboskel og skel mod fælles friarealer.
- 6.9** Spildevandsplanens maksimale tilladte befæstelsesgrad for regnvand skal overholdes på den enkelte grund. Overskrides denne skal der etableres forsinkelsesbassin på grunden.

Åben-lav

- 6.10** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse.
- 6.11** Bebyggelse må opføres i op til to etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan.
- 6.12** Små parcelhuse på 400-500 m² grunde skal opføres i én etage med en maksimal højde på 6 meter.

Tæt-lav

- 6.13** Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.
- 6.14** Tæt-lav bebyggelse er dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel.
- 6.15** 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.
- 6.16** Tæt-lav bebyggelse skal opføres i én etage og intet punkt af en bygningens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6 meter over niveauplan.

Beskyttelseslinjer

- 6.17** I forbindelse med regnvandsbassinet inden for delområde 1 kan der i en afstand af 10 meter fra § 3 søen etableres nødvendige anlæg for anlæggets drift.
- 6.18** Bebyggelse inden for delområde 2 skal holdes i en afstand af 10 meter fra § 3 søen udenfor lokalplanområdet.

7 Bebyggelsens udseende*Tage*

- 7.1** Tage skal udføres med sadeltag med en maksimal hældning på 30 grader, ensidig taghældning med en hældning på 4-10 grader eller som flade tage. Flade tage skal etableres med en høj murkrone for at skjule den hældning der er nødvendig for flade tage.
- 7.2** Tagene på boligerne skal udføres med tagsten (tegl eller beton) tagpap, eternitskiffer eller forpatineret zink.
- 7.3** Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30 i henhold til prøvningsmetode DS/EN ISO 2813, 2000. Vinduer og antirefleksbehandlede solenergianlæg er undtaget.
- 7.4** 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 meter.
- 7.5** Solenergianlæg kan integreres i selve taget, opsættes ovenpå taget eller integreres lodret på facaden. Ved opsætning på tage skal de have

samme hældning som taget og maksimalt hæves 0,2 m over tagfladen. Solenergianlæg skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede, paneler og rammer skal have samme farve og de skal opsættes i én firkant.

- 7.6** Solenergianlæg kan opsættes på flade tage, hvis stativerne ikke er synlige. Afskærmning af stativerne skal tilpasses byggeriets farver og materialer eller solenergianlæggene skal skjules bag en høj murkrone.

Ydervægge

- 7.7** Ydervægge skal opføres med blank (ubehandlet), vandskuret eller pudset teglstensmur. På mindre dele af bygningen samt ved opførsel af garager, carporte og mindre udhuse kan der anvendes andre materialer, såsom zink, træ eller materialer som i sit udtryk ligner træ, så længe det giver et harmonisk helhedsindtryk med resten af boligen.

8 Ubebyggede arealer

Delområde 1

- 8.1** Ved tæt-lav bebyggelse inden for det markerede område, skal der udlægges 10 % af grundarealet inden for det markerede område i delområde 1 til fælles friareal.
- 8.2** Der skal langs boligvejene være brede græsrabatter og plantes allétræer for ca. hver 10. meter på den sydlige side af vejen. Mellem allétræerne kan rabatterne flere steder udføres med græsarmering for ekstra parkeringspladser.
- 8.3** Der skal etableres regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3a. Regnvandsbassinet skal udformes med flade skrænter med fald på maksimum 1:5. Bassinet skal indgå som en del af det fælles friareal, og skal derfor ikke indhegnes.
- 8.4** Der skal minimum være en afstand mellem § 3 søen og regnvandsbassinet på 4 meter.
- 8.5** I forbindelse med regnvandsbassinet kan der etableres nødvendige anlæg for anlæggets drift.

Delområde 2

- 8.6** Ved små parcelhusgrunde på 400-500 m² skal der udlægges 10 % af grundarealet inden for delområdet til fælles friareal.
- 8.7** Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges 10 % af grundarealet inden for delområdet.
- 8.8** Langs indersiden af Mælkevejen skal der etableres et 5 meter bredt

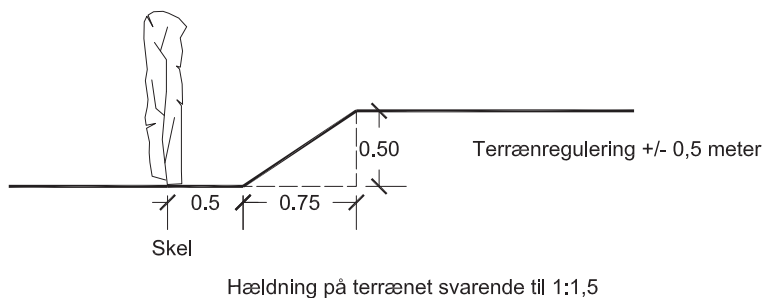
græsbælte med enkeltstående træer.

- 8.9** Der må ikke etableres bebyggelse i en afstand af 10 meter fra § 3 søen.

Generelt

- 8.10** 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.
- 8.11** Belysning af veje og stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 4 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning. Derudover kan der etableres belysning under træerne.
- 8.12** 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 meter. Der må kun etableres bøgehække i skel mod vej, sti og fælles friarealer.
- 8.13** Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget er vejanlæg og LAR løsninger, som f.eks. regnvandsbassiner.

Terrænregulering skal udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitse.



- 8.14** Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal være et samlet anlæg.
- 8.15** Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller /minimøller.

9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den i § 5 nævnte vejstrækning A-A er etableret.
- 9.2** Ny bebyggelse der afstedkommer dårlige oversigtsforhold, må ikke tages i brug før, der er sket udbygning af infrastrukturen i overensstemmelse med den tinglyste udbygningsaftale jf. planlovens § 21b, tinglyst på matr. nr. 3a, 5a, 6dr og 19 alle Uhre By, Hover.
- 9.3** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller sikret:
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer,
 - de i § 5 nævnte stier,
 - de i § 8 fælles friarealer og
 - de i § 8 nævnte træer og græsrabatter.
- 9.4** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet varmemforsyningsselskabets ledningssystem.
- 9.5** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg.

10 Grundejerforening

- 10.1** Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 10.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.
- 10.3** Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.
- 10.4** Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.
- 10.5** Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet optage grundejere fra tilgrænsende områder.
- 10.6** Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

11 Aflysning af lokalplan og servitutter

- 11.1** Del af lokalplan nr. 1033 Boligområde, Planetbyen II ved Gaiavej inden for lokalplanområde 1204 ophæves.
- 11.2** Del af lokalplan nr. 1163 Boligområde ved Petersmindevej inden for lokalplanområde 1204 ophæves.

12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1** Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 12.3** Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.4** Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Signatur

Lokalplanafrænsning



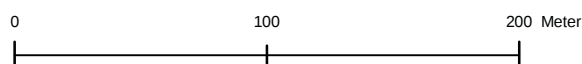
Delområder



Matrikelskel Uhre By, Hover



Optaget vej



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1204

Boligområde ved Petersmindevej, Vejle

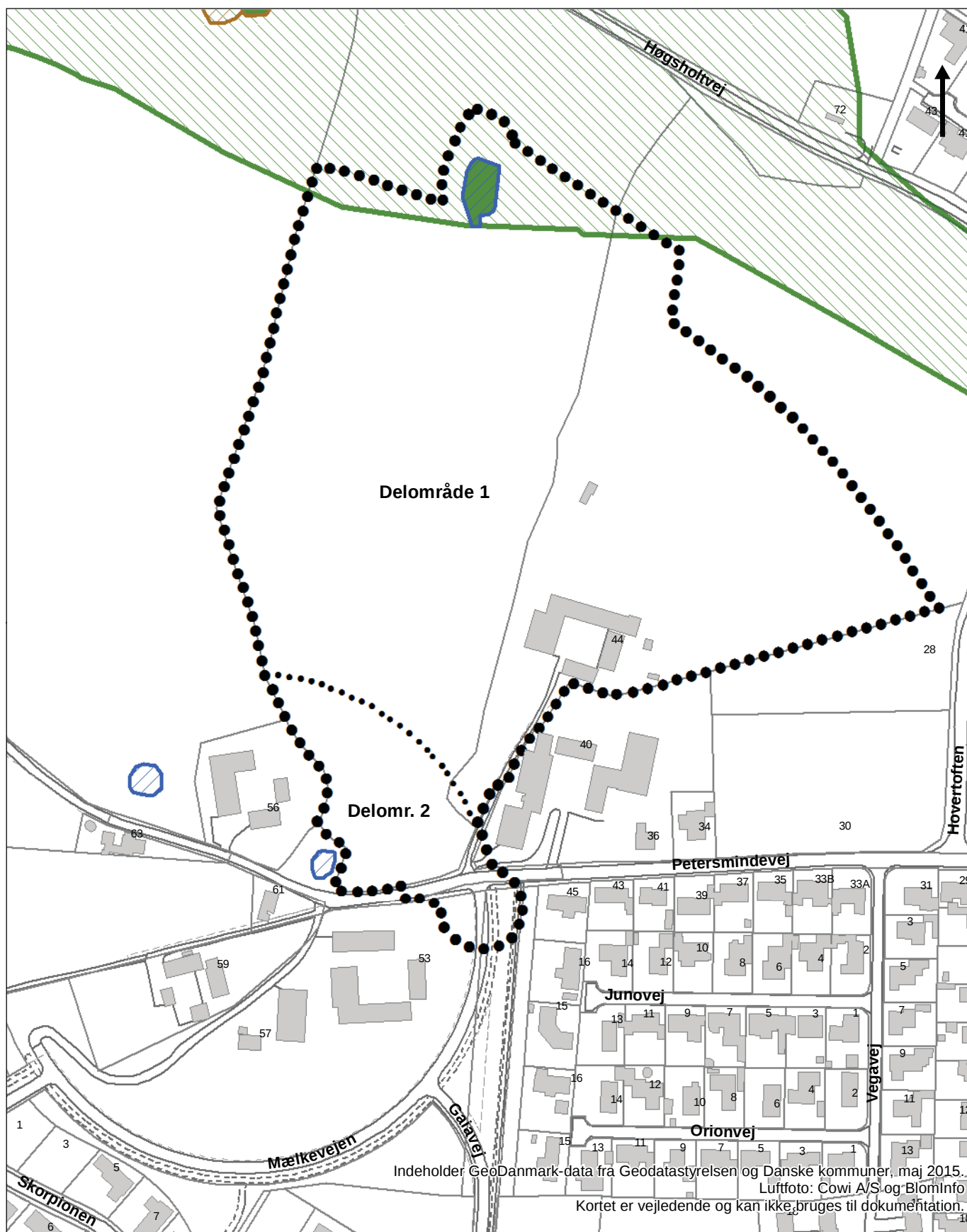
Matrikelkort

Mål: 1:3.000

Dato: 15.07.2015

Rev: 19.10.2015

Init.: grebo/mardp



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Delområder



Mose



S Sø



Økologiske forbindelser (eksisterende natur)



Potentielle økologiske forbindelser

0 100 200 Meter



Teknik & Miljø
Plan

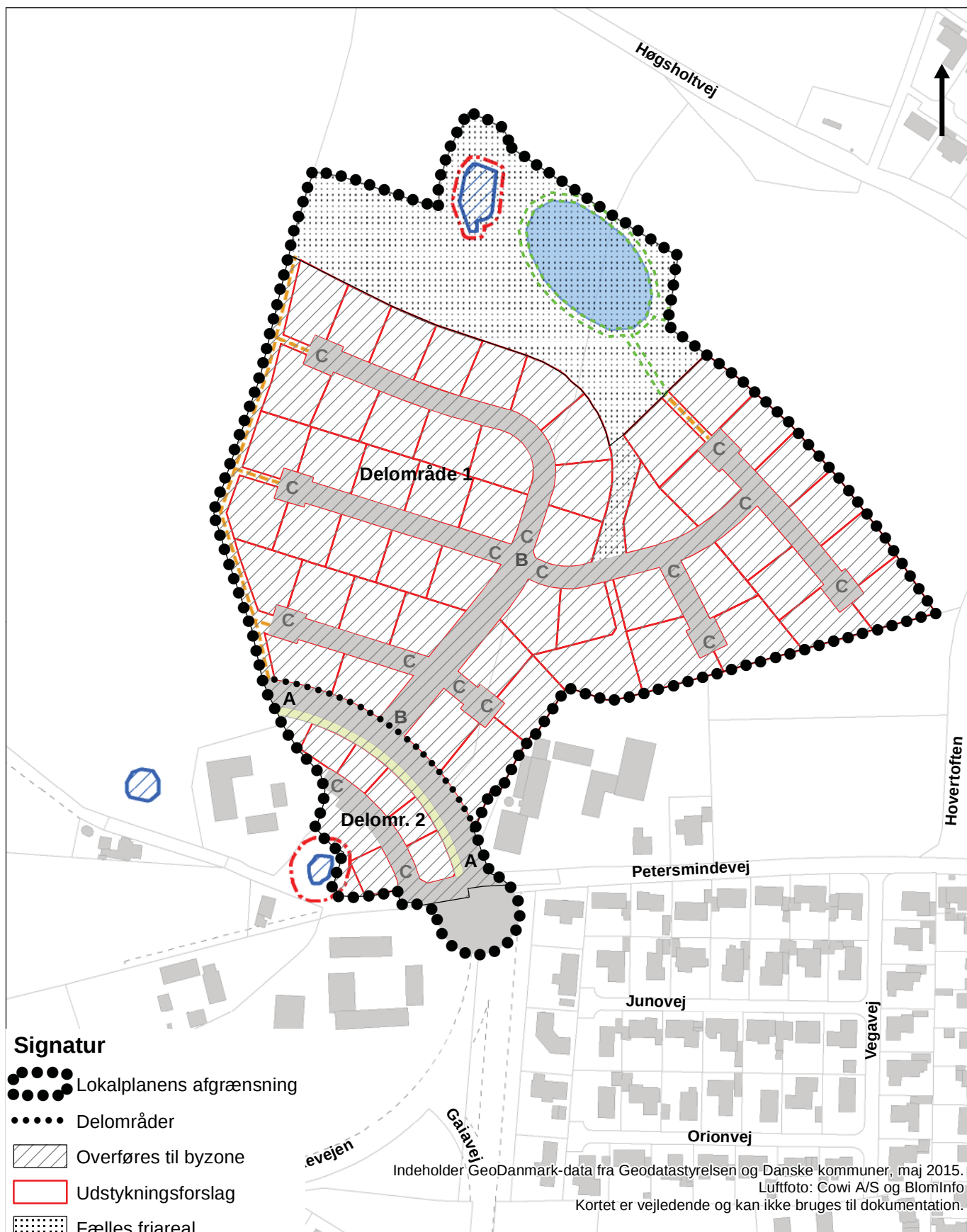
Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1204

Boligområde ved Petersmindevej, Vejle

Eksisterende forhold

Mål: 1:3.000
Dato: 15.06.2015
Rev: 19-10-2015
Init.: grebo/mardp



0 100 200 Meter



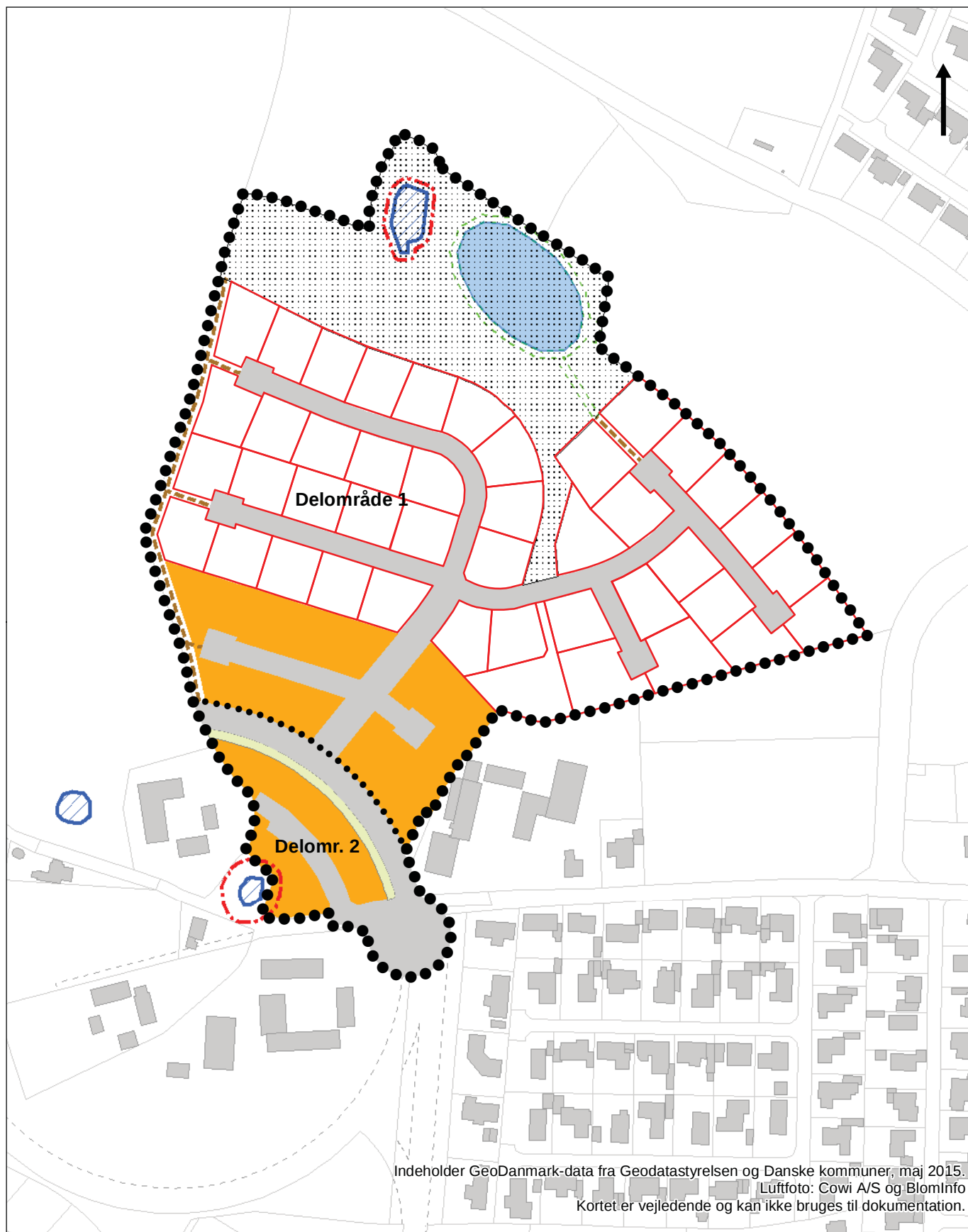
Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1204

Boligområde ved Petersmindevej, Vejle

Forslag til fremtidige forhold

Mål: 1:3.000
Dato: 15-07-2015
Rev: 24-02-2016
Init.: mardp



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Udstykningsforslag
-  Mulighed for tæt-lav boligbebyggelse

0 100 200 Meter



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan

Kortbilag 3b

Lokalplan nr. 1204

Boligområde ved Petersmindevej, Vejle

Alternativt forslag (Tæt-lav)

Mål: 1:3.000
Dato: 15-07-2015
Rev: 20-10-2015
Init.: grebo/mardp



LAND & PLAN

Rådgivende ingeniører,
landinspektører
og planlæggere

J.nr. 37996/svs
Dato. 22. september 2015

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

Mellem nedenstående parter

Vejle Kommune
Rådhuset
7100 Vejle

og

Huscompagniet
Plutovej 3
8700 Horsens

er der dags dato indgået følgende

UDBYGNINGSAFTALE

vedrørende Huscompagniet's etablering af fysiske infrastrukturanlæg i form af rundkørsels ved krydset Petersmindevej/Mælkevejen samt etablering af de ca. 150m af Mælkevejen, som er beliggende på matr nr 2-c Uhre By, Hover.

BAGGRUND

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 1204, Boligområde ved Petersmindevej på baggrund af Planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler om infrastruktur, jfr. Planlovens §21b.
Der henvises særligt til Planlovens § 21 b, stk 2 nr. 3.

Lokalplanforslag 1204 giver mulighed for opførelse af 53 stk åben-lav boliger (parcelhuse) og 6 stk boliger på mindre parceller på ejendommen matr nr 2-c og 19 Uhre By, Hover.

Parterne ønsker, at sikre en fornuftig afvikling af trafikken i området i forbindelse med udbygning af lokalplanen under skyldig hensyntagen til områdets eksisterende infrastruktur.

Parterne forpligtiger sig sammen til, at etablere de i aftalen beskrevne infrastrukturanlæg.

Infrastrukturanlægget, som beskrevet i § 1 skal etableres uden udgift for Vejle Kommune jfr dog særskilte bemærkninger herom vedrørende rundkørsel med tilhørende tilslutningsanlæg.
Det påhviler med ovennævnte bemærkninger således Huscompagniet, at afholde samtlige de til anlægget forbundne projekterings- og anlægsudgifter incl. evt stillelse af sikkerhed for anlæggenes fulde etablering og færdiggørelse.

Strandpromenaden 6
DK - 8700 Horsens

Tlf: 76 28 60 70
Fax: 76 28 60 61
post@landplan.dk
A/S cvr: 21306185

LAND & PLAN

Rådgivende ingeniører,
landinspektører
og planlæggere

§1 INFRASTRUKTURANLÆG

Etablering af rundkørsel.

Huscompagniet tilbyder at etablere en mini-rundkørsel med overkørbar midterhelle ca Ø20m *) i krydset Petersmindevej/Mælkevejen incl sideudvidelse af Petersmindevej fra rundkørslen mod vest til stikvejen med de tæt-lave boliger og således, at fortov/cykelsti langs Mælkevejens yderside føres med bagom rundkørslen.

Vejle Kommune har imidlertid mulighed for, at få anlagt en rundkørsel Ø40m såfremt de afholder ekstra-omkostningerne herved.

Såfremt Vejle Kommune derfor, inden Huscompagniets projektering og udbud af byggemodningen, træffer beslutning om, at man ønsker en rundkørsel Ø40m er Huscompagniet forpligtet til, at udbyde dette anlæg til udførelse sammen med den øvrige byggemodning.

Meromkostningerne ved anlæg af Ø40m rundkørsel med tilhørende tilslutningsanlæg mv afholdes i givet fald af Vejle Kommune. Meromkostningerne beregnes på baggrund af de indkomne enhedspriser.

Huscompagniet udbyder byggemodningsarbejderne i indbudt licitation således, at rundkørslen med tilhørende tilslutningsanlæg dels prissættes særskilt dels med vilkår om, at rundkørslen kan trækkes ud af entreprisen.

Såfremt Vejle Kommune på baggrund af de indkomne tilbud vurderer, at rundkørslen ud fra en samlet økonomisk betragtning bør udgå, er Huscompagniet forpligtet til at trække dette anlæg ud af entreprisen. Huscompagniets forpligtelser til anlæg af rundkørsel og tilslutningsanlæg er hermed bortfaldet, og i stedet for er Huscompagniet forpligtet til at godtgøre Vejle Kommune de udgifter, som anlæg af en Ø20m rundkørsel jfr første afsnit ville have kostet.

Disse udgifter beregnes på baggrund af de indkomne enhedspriser.

Vejle Kommune forpligtiger sig i givet fald til at fremme anlæggelsen af den ønskede Ø40m rundkørsel, således at denne er færdiganlagt i foreløbig udbygning samtidig med Huscompagniets færdiggørelse af byggemodningen i foreløbig udbygning.

Såfremt Vejle Kommune ikke træffer beslutning om anlæg af en Ø40m rundkørsel som anført ovenfor projekterer, udbyder og anlægger Huscompagniet en rundkørsel Ø20m som vist på vedhæftede kortbilag.

Mælkevejen.

Etableres på den strækning af ca 150m, som er beliggende på matr nr 2-c m.fl, med tværprofil rabatter og cykelsti/fortov som de allerede anlagte dele af Mælkevejen jfr tegn. G846-503, dateret 22/3-2010.

Se vedlagte plan dateret 17/9-2015 med angivne entreprisgrænser.

Denne udbygningsaftale omfatter alle de til projektet hørende delelementer, som er indeholdt i Huscompagniet's forpligtelser, således også følgende:

- Arbejdspladsindretning og rømning, midlertidige trafikomlægninger, skilte og afmærkning.
- Ændring og etablering af vejafvandning
- Ændring og etablering af skiltning og kørebaneafmærkning
- Projektering og udbud samt byggeledelse og fagtilsyn
- Udarbejdelse af "Som udført" registreringer.
- Kvalitetssikring og dokumentation for anlægsarbejdets korrekte udførelse.

Strandpromenaden 6
DK - 8700 Horsens

Tlf: 76 28 60 70
Fax: 76 28 60 61
post@landplan.dk
A/S cvr: 21306185

SL

LAND & PLAN

Rådgivende ingeniører,
landinspektører
og planlæggere

Før projektet udføres skal der foreligge en godkendelse af projektet hos Vejle Kommune som vejmyndighed.

§ 2 Udførelse mv.

Huscompagniet udfører og bekoster de i §1 nævnte anlæg, idet Vejle Kommune dog forestår og bekoster eventuel arealerhvervelser fra 3. mand samt matrikulær berigtigelse af vejudskillelsen.

Vejle Kommune fremsender til Huscompagniets rådgiver Land & Plan A/S projektmateriale og beskrivelse fra den allerede udførte del af Mælkevejen.

§ 3 Overtagelse af infrastrukturanlægget

Vejle Kommune overtager det samlede anlæg vederlagsfrit, når de er fuldt færdiggjort og eventuelle mangeludbedringer er gennemført.
Vejle Kommune skal deltage i mangelgennemgangen og er påtaleberettiget og skal deltage i den endelige overdragelse af anlægget.

Huscompagniet er dog fortsat ansvarlig i henhold til AB92 (vedr. misligholdelse jfr. dog nedenstående §6), og skal i den forbindelse indkalde til garantieftersynet, som Vejle Kommune også skal deltage i.

Huscompagniet skal igennem den nødvendige sikkerhedsstilling dokumentere, at der er sikkerhed for gennemførelse og færdiggørelse af hele projektet, samt at de ved garantieftersynene påtalte mangler bliver udbedret uden udgift for Vejle Kommune.
Den efterfølgende drift og vedligeholdelse af anlæggene påhviler Vejle Kommune.

§ 4 Tids- og rækkefølgeplan – Etableringsfrist

Vejændringerne som beskrevet under § 1 skal være udført før der kan gives en ibrugtagningstilladelse til boliger indenfor lokalplanforslag 1204 Boligområde ved Petersmindevej, alternativt skal der være stillet sikkerhed for anlæggenes udførelse og/eller færdiggørelse.

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, aftaler parterne en tids- og rækkefølgeplan.

§ 5 Udbud

Hvis gennemførelsen af infrastrukturanlægget konkret vurderes at være omfattet af udbudsretslige regler, idet én af parterne eller en tredje part træder i stedet for Vejle Kommune i relation til anskaffelse af en udbudspålagt ydelse, skal anlægsopgaven udbydes i henhold til udbudsreglerne for offentlige myndigheder.

§ 6 Misligholdelse

Strandpromenaden 6
DK - 8700 Horsens

Tlf: 76 28 60 70
Fax: 76 28 60 61
post@landplan.dk
A/S cvr: 21306185

LAND & PLAN

Rådgivende ingeniører,
landinspektører
og planlæggere

Det anses for væsentlig misligholdelse af nærværende aftale såfremt Huscompagniet ikke udfører de i denne udbygningsaftale beskrevne vejanlæg, herunder ikke udfører anlægget i henhold til den aftalte tidsplan eller ikke afholder de udgifter, som i henhold til aftalen påhviler Huscompagniet.

Det anses ikke som misligholdelse, såfremt den aftalte tidsplan ikke overholdes, hvis det skyldes, at man afventer resultatet af en påklage af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg knyttet til denne aftale. Når resultatet af en eventuel klage foreligger, skal Huscompagniet foranledige, at der bliver fastsat en ny tidsplan.

§7 Betingelser

Aftalen er fra begge parter side betinget af,

- at lokalplan 1204, Boligområde ved Petersmindevej, vedtages uden væsentlige ændringer,
- at udbygningsaftalen vedtages i uændret form af Vejle Byråd samtidig med at lokalplan 1204 Boliger ved Petersmindevej vedtages endeligt.

§ 8 Klage/søgsmål

Påklages lokalplanen og evt. tilhørende kommuneplantillæg knyttet til denne aftale, og afgør klageinstansen/ domstolene, at planerne skal ophæves, ophæves denne aftale mellem parterne.

Beslutter klageinstansen/domstolene, at der skal ske en delvis ophævelse af planerne, kan hver part kræve en genforhandling af udbygningsaftalen.

Såfremt den delvise ophævelse af planen er af væsentlig betydning for aftalen som helhed, kan en part træde tilbage fra udbygningsaftalen.

§ 9 Offentliggørelse

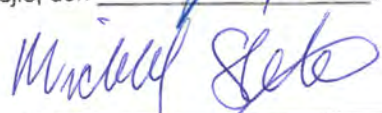
Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser i forbindelse med lokalplanforslaget og eventuelle kommuneplantillæg.

Horsens, den 30/9 2015:


f/Huscompagniet
SØREN HAUSER

STEFAN BAKKUSKAR

Vejle, den 24/2 2016


f/Vejle Kommune

// Illustrationsplan

Strandpromenaden 6
DK - 8700 Horsens

Tlf: 76 28 60 70
Fax: 76 28 60 61
post@landplan.dk
A/S cvr: 21306185



SA



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø - Plan

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle - Tlf.: 76 81 00 00

E-post: plan@vejle.dk - Internet: www.plan.vejle.dk

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1204 og tillæg nr. 37

Lokalplan nr. 1204 Boligområde ved Petersmindevej i Planetbyen, Vejle og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2013-2025 er den 24.02.2016 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- § 5.3 ændres så Mælkevejens kørebanebredde fastsættes til 6,5 meter i stedet for 7 meter.
- § 5.4 ændres så stamvejens kørebanebredde fastsættes til 6 meter i stedet for 7 meter.
- § 5.7 ændres så boligvejenes kørebanebredde fastsættes til 5,5 meter i stedet for 7 meter.
- § 5.8 ændres så der på boligveje kun må anlægges en indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6 meter, i stedet for at skelne på indkørslens bredde afhængigt af om der etableres én garage/carport eller en dobbelt garage/carport.
- § 6.8 ændres så garage, udhuse og lignende mindre bygninger ikke må placeres nærmere end 1 meter fra sti- og naboskel samt skel mod fælles friarealer.
-

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:

www.vejle.dk/afgoerelser

<http://www.vejle.dk/planer> eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved

henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø,

Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

26-02-2016

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-6-15

Kontaktperson:

Maria Duvander Pedersen

Lokaltlf.: 76 81 22 73

E-post: MARDP@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

./ Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af annoncen for offentliggørelse af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 29.02.2016 på kommunens hjemmeside. I annoncen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Mvh.

Maria Duvander Pedersen
Byplanlægger

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 29.02.2016

Lokalplan nr. 1204 og tillæg nr. 37

Boligområde ved Petersmindevej i Planetbyen, Vejle

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente kommuneplantillægget](#)

Byrådet har d. 24.02.2016 vedtaget ovennævnte lokalplan og kommuneplantillæg.

Formålet med lokalplanen er, at udlægge området til boligbebyggelse med mulighed for ca. 53 åben-lav boliger og 6 små åben-lav parceller til små parcelhuse.

Alternativt gives der mulighed for tæt-lav boligbebyggelse for en del af området.

Formålet med tillæg nr. 37 er at muliggøre små parcelhuse på 400-500 m² grunde for en del af lokalplanområdet.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- § 5.3 ændres så Mælkevejens kørebanebredde fastsættes til 6,5 meter i stedet for 7 meter.
- § 5.4 ændres så stamvejens kørebanebredde fastsættes til 6 meter i stedet for 7 meter.
- § 5.7 ændres så boligvejenes kørebanebredde fastsættes til 5,5 meter i stedet for 7 meter.
- § 5.8 ændres så der på boligveje kun må anlægges en indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6 meter, i stedet for at skelne på indkørsels bredde afhængigt af om der etableres én garage/carport eller en dobbelt garage/carport.
- § 6.8 ændres så garage, udhuse og lignende mindre bygninger ikke må placeres nærmere end 1 meter fra sti- og naboskel samt skel mod fælles friarealer.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 29.02.2016 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Her kan du også se planen/planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen. Link til Klageportalen findes på forsiden af www.nmkn.dk. For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 500 kr. at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk. Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

