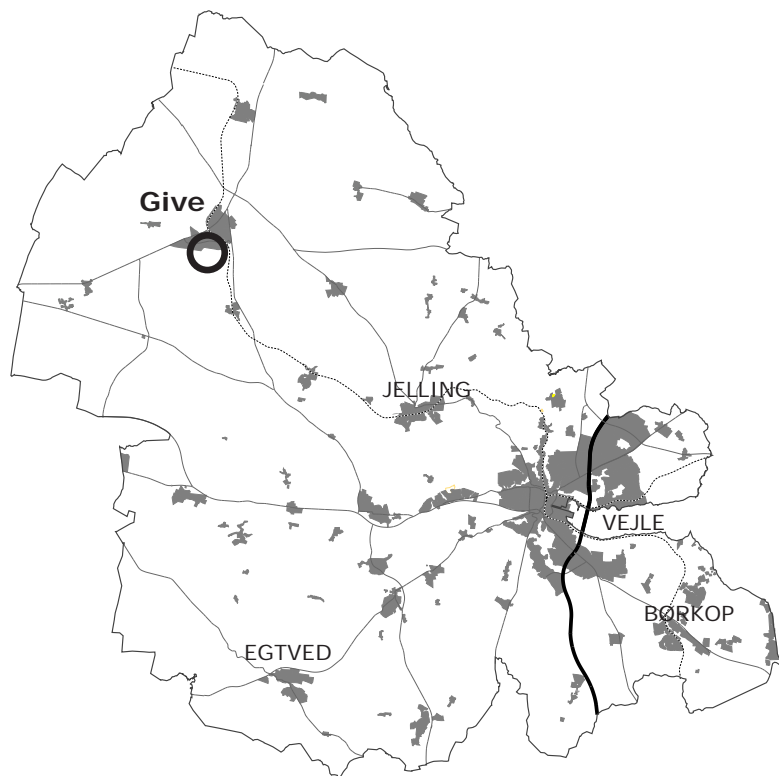


# LOKALPLAN NR. 1216

Boligområde ved Blomsterparken, Give

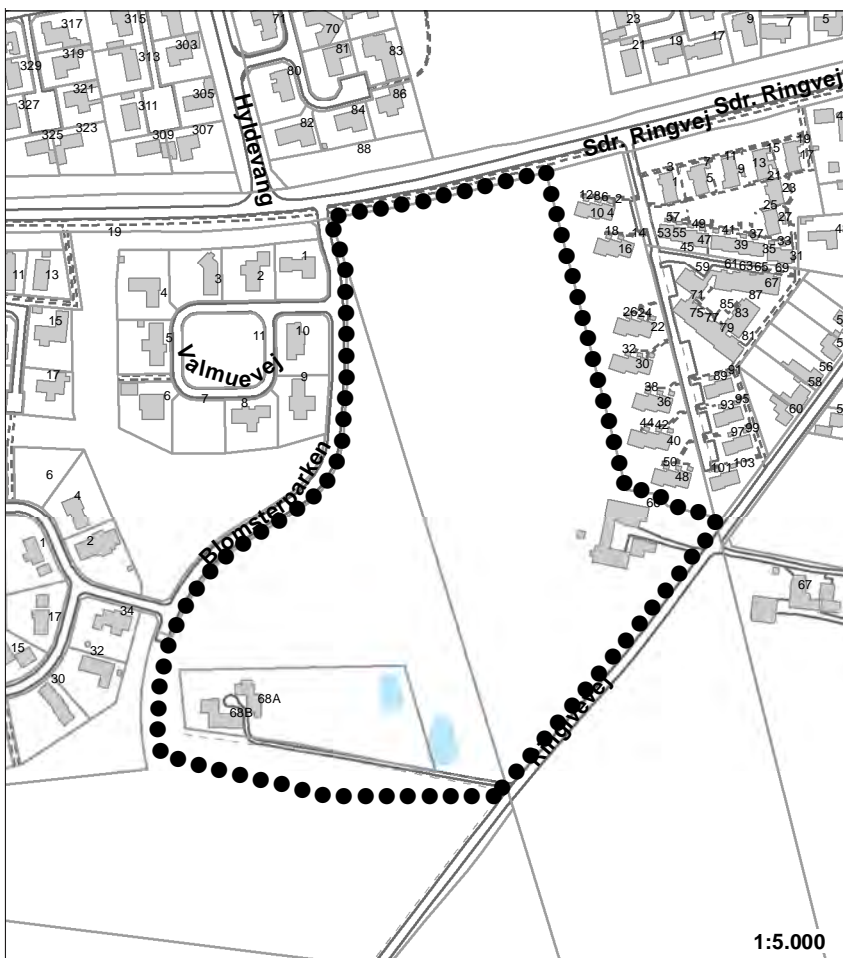
VEJLE KOMMUNE





# LOKALPLAN NR. 1216

Boligområde ved Blomsterparken, Give



Signaturforklaring:

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

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning.

## side

<b>6</b>	<b>REDEGØRELSE</b>
<b>6</b>	<b>Baggrund og formål</b>
<b>6</b>	<b>Eksisterende forhold</b>
<b>7</b>	<b>Lokalplanens indhold</b>
7	Anvendelse
7	Udstykning og bebyggelse
7	Vej-, sti- og parkeringsforhold
7	Ubebyggede arealer
<b>8</b>	<b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b>
8	Natura 2000-område
8	Naturbeskyttelsesloven
8	Museumsloven
8	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
<b>9</b>	<b>Kommuneplan 2017-2029</b>
9	Servitutter
9	Arkitekturpolitik
9	Forsyning og spildevand
<b>10</b>	<b>Miljøscreening af lokalplanforslaget</b>
<b>12</b>	<b>BESTEMMELSER</b>
12	§ 1 Formål
12	§ 2 Område og zonestatus
12	§ 3 Anvendelse
13	§ 4 Udstykning
13	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
15	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
15	§ 7 Bebyggelsens udseende
16	§ 8 Ubebyggede arealer
18	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
18	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder
18	§ 11 Grundejerforening
19	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

**KORTBILAG**

1. Matrikler og afgrænsning af lokalplanområdet
2. Eksisterende forhold
- 3a. Dispositionsplan åben-lav boliger
- 3b. Dispositionsplan tæt-lav boliger

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune

## 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

21.06.2017 Vedtagelse af forslag i Byrådet

26.06.2017 - 21.08.2017 Offentlig høring

01.11.2017 Endelig vedtagelse i Byrådet

30.11.2017 Offentliggørelse

### BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af Vejle Kommunes ønske om at udstykke området til boligbebyggelse. Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2017-2029 for Vejle Kommune, som en del af et større boligområde i den sydlige del af Give. Lokalplanen skal åbne mulighed for nedrivning af bebyggelsen på to ældre landejendomme indenfor området og opførelse af åben-lav eller tæt-lav boliger med tilhørende rekreative fællesarealer.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone i den sydlige ende af Give og udgør et areal på ca. 8,6 ha. Mod nord afgrænses området af Sdr. Ringvej, mod øst af boligområdet Amager, som er udbygget med rækkehuse og mod vest af boligområdet Anemonevej og Valmuevej som er udbygget med enfamiliehuse. Mod syd grænser området ud mod åbne marker, som dog også er udlagt til boligformål og derfor kan forventes bebygget. Afgrænsningen er vist på kortbilag 1. Det meste af arealet fremstår i dag som udyrkede marker. Der løber buskede levende hegn langs afgrænsningen ind mod boligområdet Amager og langs et matrikelskel tværs ned over arealet. I henholdsvis områdets syd-vestlige og syd-østlige hjørne ligger bebyggelsen fra to landejendomme med tilhørende haver. Længst mod øst ligger Ringivevej 66. Nord for bygningerne findes spor af en ridebane og øst for ejendommen findes en bakketop, som på den nordlige side har en stejl skrænt med en mindre kløft ind i bakken, sandsynligvis fra tidligere råstofgravning. Kløften er bevokset med buskads. Længst mod syd ligger Ringivevej 68. Øst for bygningerne findes et mindre skovareal og øst for dette to små vandhuller, som er beskyttet af naturbeskyttelsesloven.



1. Ringivevej 68 - eksisterende bebyggelse som kan nedrives.



2. Ringivevej 66 - eksisterende bebyggelse som kan nedrives.



3. Bakken med den lille kløft i den sydlige ende af lokalplanområdet.

4. Herunder: Lokalplanområdet set fra Sdr. Ringvej. Yderst til venstre ses boligområdet Amager med tæt-lav bebyggelse.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone og fastlægger anvendelsen til boligformål. Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som vist på kortbilag 2. Delområde A må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, mens delområderne B1 og B2 kun må anvendes til rekreative fællesarealer som ikke kan bebygges, men anvendes til regnvandsbassin og grønne områder med stiforbindelser.

### Udstykning og bebyggelse

Indenfor delområde A må der udstykkes til boliger, som må opføres i op til to etager og maks. 8,5 meters højde. Udstykning til boliggrunde skal i princippet følge udstykningsplanerne på kortbilag 3a eller 3b, som giver mulighed for henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse eller en kombination af de to planer.

Indenfor delområderne B1 og B2 må der ikke opføres bebyggelse, da områderne udlægges til rekreative fællesarealer. For at sikre gode skoleveje og tilgængelighed for alle, skal der etableres stier med fast belægning gennem friarealerne med tilknytning til stinettet i Give.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Blomsterparken, som vist på kortbilag 3a og 3b. Den eksisterende vejadgang fra Ringivevej til ejendommene nr 66 og 68 nedlægges. Ved etablering af veje indenfor lokalplanområdet skal der etableres oversigtsarealer i overensstemmelse med vejloven.

Der skal udlægges 2 p-pladser til hver bolig. Ved udstykning til åben-lav boliger skal p-pladserne etableres på den enkelte grund. Ved tæt-lav bebyggelse kan op til halvdelen af p-pladserne etableres som fælles p-pladser i tilknytning til boligvejene. Hvis der anlægges fælles P-pladser, skal mindst en plads for hver boligvej være handicapvenlig.

Lokalplanen sikrer stiforbindelser i lokalplanområdet med tilknytning til det eksisterende stinet i Give, så der skabes sikre skoleveje og gode rekreative muligheder med tilgængelighed for alle. Stierne i det nord-østlige hjørne af planområdet skal desuden fungere som adgangsvej til det planlagte regnvandsbassin.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanens delområder B1 og B2 skal anvendes som rekreativt fællesareal. Derudover skal områderne rumme et regnvandsbassin og et areal som kan oversvømmes ved voldsomme nedbørsmængder. Arealet som kan oversvømmes vil være tørt langt størstedelen af tiden, og oversvømmes kun i situationer hvor regnvandsbassinet er helt fyldt op. De fælles friarealer skal fremstå græsklædte og kan beplantes med enkeltstående træer og mindre grupper af træer og buske. Der skal etableres stier fra boligvejene ud i friarealerne, som forbindes med en gennemgående nord-syd gående sti som ved Sdr. Ringvej kobles til stinettet i Give. Derudover må der kun etableres mindre anlæg som legeredskaber, borde, bænke, bålplads og lignende, samt nødvendige tekniske anlæg. Beplantning indenfor de fælles friarealer skal bestå af løvfældende hjemmehørende arter.

De to små vandhuller i den sydlige del af lokalplanområdet er et værdifuldt lille naturområde, og er derfor beskyttede. Det betyder at der ikke må foretages fysiske ændringer i eller omkring vandhullerne, og at naturlig bevoksning skal bevares indenfor en afstand af 10-15 m. Området omkring vandhullerne kan benyttes til ophold og leg.

Langs Sdr. Ringvej skal der etableres et 5-10 m. bredt afskærmende beplantningsbælte. Langs østsiden af stamvejen Blomsterparken skal plantes en række træer, for at give karakter til området og skabe et mere klart defineret rum omkring den brede og åbne vej. De valgte træsorter er mindre træer som bærer hvide blomster om foråret.



5. Langs Blomsterparken skal plantes en række mindre træer.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Natura 2000-område

#### *Habitatdirektivet*

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

### Naturbeskyttelsesloven

#### *§ 3 Områder*

I den sydlige del af lokalplanområdet findes to vandhuller, som er beskyttet mod tilstandsændringer efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Vandhullerne skal bevares og indgår i det nye boligområdes rekreative fællesarealer. Den naturlige bevoksning indenfor 10-15 meter omkring vandhullerne skal bevares.



5. Et af de beskyttede vandhuller i den sydlige del af lokalplanområdet.

### Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne. VejleMuseerne anbefaler en arkæologisk forundersøgelse forud for byggemodning, da der er kendskab til fortidsminder i nærområdet.

### Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr. nr. 14c og 19c Give By, Give. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler herom. 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. Sydvest for lokalplanområdet i en afstand af 500 m ligger en husdyrproduktion med en tilladt produktion på i alt 200.000 ænder, svarende til 187 dyreenheder på adressen Ringivevej 72-74. Der kan til tider forekomme lugt i nærområdet fra denne produktion. På adressen Ringivevej 67 er der et mindre hobbyfårehold. Denne landbrugsejendom er i forvejen begrænset i sine udvidelsesmuligheder. Dette skyldes at ejendommenes produktionsanlæg allerede inden udbygning af lokalplanområdet ligger i nærheden af areal i byzone.

Lokalplanen omfatter et område på 8,6 ha. I forbindelse med udregning af arealforbrug fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassin. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.



## Kommuneplan 2017-2029

### Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede mål om fortsat at tilbyde attraktive boligområder, som danner gode rammer for dagliglivet, herunder nærhed til privat og offentlig service, rekreative muligheder, offentlig transport og cykeltrafik. Lokalplanen følger således kommuneplanens retningslinjer for bosætning ud fra principper om bæredygtighed, sundhed og kvalitet i boligområder og udenomsarealer. Lokalplanen strider ikke mod hovedstruktur og retningslinjer i kommuneplan 2017-2029 for Vejle Kommune.

### Rammer

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 2.B.9 Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give. Området er udlagt til boligformål, offentlige idrætsformål samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov. 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. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

### 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.

Indenfor lokalplanområdet er der adskillige forsynings- og afløbsledninger, som er sikret med rådighedsservitutter. Ingen af servitutterne har betydning for den aktuelle lokalplan og aflyses derfor ikke.

### Arkitekturpolitik

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

og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær. Lokalplanens bebyggelsesplan er udarbejdet med vægt på at skabe et område med tæt forbindelse mellem boligerne og varierede fælles friarealer. Friarealerne giver mulighed for fælles ophold, aktiviteter og leg i grønne omgivelser. Langs stamvejen Blomsterparken fastlægger planen, at der skal plantes en række træer, som giver området karakter og skaber et mere klart defineret rum omkring den forholdsvis brede stamvej og samtidig giver en transparent afgrænsning af det nye boligområde.

### Forsyning og spildevand

#### Vand

Lokalplanområdet ligger i Give Vandværks forsyningsområde. Nye ejendomme vil derfor som hovedregel skulle tilsluttes Give Vandværk.

#### Varme

Vejle Kommune varmeplanlægger løbende. Planlægning sker ved, at kommunen godkender projektforslag for kollektiv varmforsyning. Projektforslaget godkendes, hvis det er den bedste samfundsøkonomiske, herunder miljøvenlige, måde at varmforsyne ejendommene i området på. Der kan være godkendt et projektforslag for kollektiv varmforsyning 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 varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

#### Spildevand

Området er omfattet af Vejle Kommunes spildevandsplan og planlagt separatkloakeret med et regnvandsbassin i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.

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 30% jævnfør Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

## MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

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

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

### *Bymønster og kulturmiljø*

Planen påvirker ikke bymønsteret, bystrukturen eller kulturmiljøet væsentlig. Planerne udlægger ikke nye arealer til byudvikling, men holder sig inden for et område, som allerede er udlagt til byudvikling.

### *Natur*

Der er to søer i den sydlige del af området som er beskyttet mod tilstandsændringer efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Disse søer skal bevares og kan med fordel integreres i grønne områder i planområdet. Der ligger en 15 meter bufferzone rundt om søerne. Dette område friholdes for bebyggelse, men kan anvendes til rekreative formål og stiftforbindelser.

### *Befolkning og menneskers sikkerhed og sundhed*

Planen påvirker ikke menneskers sikkerhed og sundhed væsentligt. I området lægges der vægt på at sikre gode stiftforbindelser, så det er muligt at komme sikkert til skolen og det eksisterende stinet i Give.

### *Planernes karakteristika og indvirkning*

Planen påvirker ikke større befolkningsgrupper eller større geografiske områder og skaber ikke sandsynlighed for væsentlige miljøpåvirkninger. Planen påvirker ikke andre planer.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til VVM-lovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.



**Lokalplan nr. 1216****Boligområde ved Blomsterparken, Give**

*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****1.1** Lokalplanens formål er,

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål,
- at give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- at skabe et boligområde med tæt forbindelse mellem de enkelte boligparceller og varierede fælles friarealer
- at sikre offentligt tilgængelige stiforbindelser i lokalplanområdet med tilknytning til det eksisterende stinet i Give

**§ 2 Område og zonestatus**

**2.1** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 14b, del af 14c og del af 19c Give By, Give. Lokalplanen omfatter også alle parceller der efter den 10.05.2017 udstykkes inden for lokalplanområdet.

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

**§ 3 Anvendelse**

**3.1** Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

Åben-lav bebyggelse består af én beboelsesbygning med maksimum to boliger med vandrette lejlighedsskel pr. grund.

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.

- 3.2** Delområderne B1 og B2 skal anvendes til rekreative fællesarealer. Områderne må ikke bebygges, og der må kun etableres anlæg i form af stier, legeredskaber, borde, bænke, bålpladser og lignende, samt regnvandsbassin.
- 3.3** Inden for hele lokalplanområdet kan der dog opføres mindre transformerstationer og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

#### § 4 Udstykning

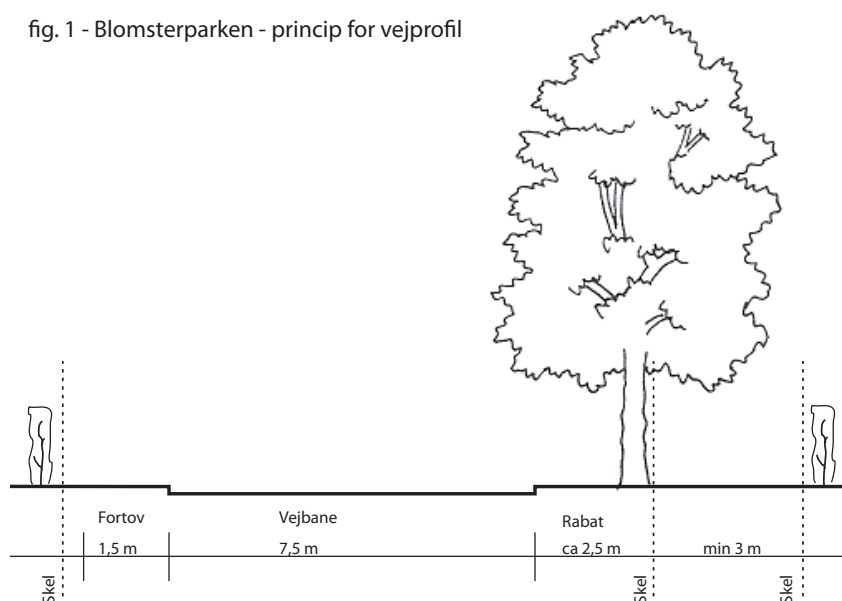
- 4.1** Lokalplanområdet skal udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3a eller 3b til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse eller en kombination af disse. Omkring den enkelte boligvej skal alle grunde udstykkes som enten åben-lav eller tæt-lav grunde.
- 4.2** Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> og maks 1200 m<sup>2</sup>.
- 4.3** Grunde til tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 400 m<sup>2</sup> og maks 700 m<sup>2</sup>.
- 4.4** Boliggrunde skal udstykkes i en afstand af mindst 3 m. fra vejskel til stamvejen Blomsterparken, og mindst 2 m fra skel mod boligområdet Amager.
- 4.5** Andel af veje og fælles friarealer, kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

#### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Blomsterparken som vist på kortbilag 3a og 3b.
- 5.2** Stamvejen Blomsterparken forlænges mod syd, som vist på kortbilag 3a og 3b. Vejen udlægges i en bredde på 12 meter med en kørebanebredde på mindst 7,5 m og et fortov på 1,5 m langs vestsiden, i forlængelse af eksisterende fortov. Langs Blomsterparkens østside skal plantes en række træer som fastsat i bestemmelse 8.7. Se princip for vejprofil på fig. 1

- 5.3** Boligvejene A-A, B-B, C-C og D-D som vist på kortbilag 3a og 3b udlægges i en bredde på mindst 9 m. med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. og et fortov på 1,5 m. i den ene side af vejen.
- 5.4** Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med til en hver tid gældende vejregler.
- 5.5** Primære stier som vist på kortbilag 3a eller 3b, afhængig af områdets bebyggelsesform, udlægges i en bredde på mindst 5 m. med en stibanebredde på 4 m. Stier skal anlægges med fast belægning af asfalt, grus eller stenmel.
- 5.6** Derudover kan der etableres trampestier indenfor de fælles friarealer.
- 5.7** I boligområder må der kun etableres en indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6 m.
- 5.8** Ved åben-lav boliger skal der udlægges 2 p-pladser pr. bolig på den enkelte ejendom.

fig. 1 - Blomsterparken - princip for vejprofil



- 5.9** Ved tæt-lav boliger skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig.  
Op til halvdelen af P-pladserne kan anlægges som fælles parkering i tilknytning til den enkelte boligvej.  
Ved anlæg af fælles parkeringspladser skal mindst én P-plads for hver boligvej anlægges som handicap P-plads.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige;  
- 30 for åben-lav bebyggelse  
- 40 for tæt-lav bebyggelse
- 6.2** Fælles friarealer og private fællesveje skal ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.
- 6.3** Bebyggelse må opføres i maksimum to etager.
- 6.4** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m. over terræn.

## § 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1** Antenner og parabler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Parabler må højst have en diameter på 1 m.
- 7.2** Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget. Tag og facader på alt byggeri skal holdes i farver indenfor jordfarveskalaen.
- 7.3** Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.
- 7.4** Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

- 7.5** Tekniske installationer som f.eks. varmepumper, skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.
- 7.6** Udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet så det ikke blænder og må ikke etableres med en lyspunkthøjde over 4,0 meter.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

- 8.1** Der udlægges fælles friarealer i princippet som vist på kortbilag 3a eller 3b, afhængig af hvilken bebyggelsesform området anvendes til.
- 8.2** Fælles friarealer skal holdes som græsklædte arealer og kan beplantes med enkeltstående træer og mindre grupper af træer og buske. Al beplantning skal bestå af hjemmehørende, løvfældende arter.
- 8.3** Der skal etableres et regnvandsbassin i den nordlige ende af delområde B1 i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b.
- 8.4** Der udlægges areal til et oversvømmelsesområde i den nordlige ende af delområde B2 i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b. Ved regulering af den eksisterende fordybning i terrænet, skal terrænregulering udføres med en maksimal hældning på 1:5.
- 8.5** De to beskyttede vandhuller i den sydlige ende af delområde B2, skal bevares og der må ikke foretages ændringer i deres tilstand. Naturlig bevoksning indenfor en afstand af 10-15 meter fra vandhullerne skal bevares.
- 8.6** Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod Sdr. Ringvej skal der etableres et 5-10 meter bredt beplantningsbælte i princippet som vist på kortbilag 3a og 3b. Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende, løvfældende træer og buske.



- 8.7** Langs vejskel mod stamvejen Blomsterparken, skal plantes en række træer med en indbyrdes afstand på 10-15 meter.  
Træerne skal være af sorterne Prunus avium Plena (fuglekirsebær), Prunus Umineko (prydkirsebær), Sorbus latifolia Atro eller Sorbus thuringiaca Fastigata (røn).  
Trærækken skal vedligeholdes med genplantning ved eventuelle skader eller udgåede planter.
- 8.8** Fra skel og 1,75 m. ind på grunden må hegn kun etableres som levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1 m. i højden. Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.
- 8.9** Faste hegn må kun etableres omkring terrasser i tilknytning til boligen i en højde på maksimum 1,8 m.
- 8.10** Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 4 m. som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.
- 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** Befæstelsesgraden for den enkelte grund må ikke overstige 30%.
- 8.13** Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m. Undtaget er regnvandsbassiner og vejanlæg. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.
- 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 fremstå som 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 der er etableret:
- de i § 8.1 og 8.2 nævnte fælles friarealer.
  - det i § 8.3 nævnte regnvandsbassin
  - det i § 8.6 nævnte beplantningsbælte langs Sdr. Ringvej.
  - den i § 8.7 nævnte træække langs stamvejen Blomsterparken.
  - de i § 5.5 nævnte stiforbindelser.

**§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder**

- 10.1** Matr.nr. 14c og 19c Give By, Give er omfattet af landbrugspligt. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler herom.

**§ 11 Grundejerforening**

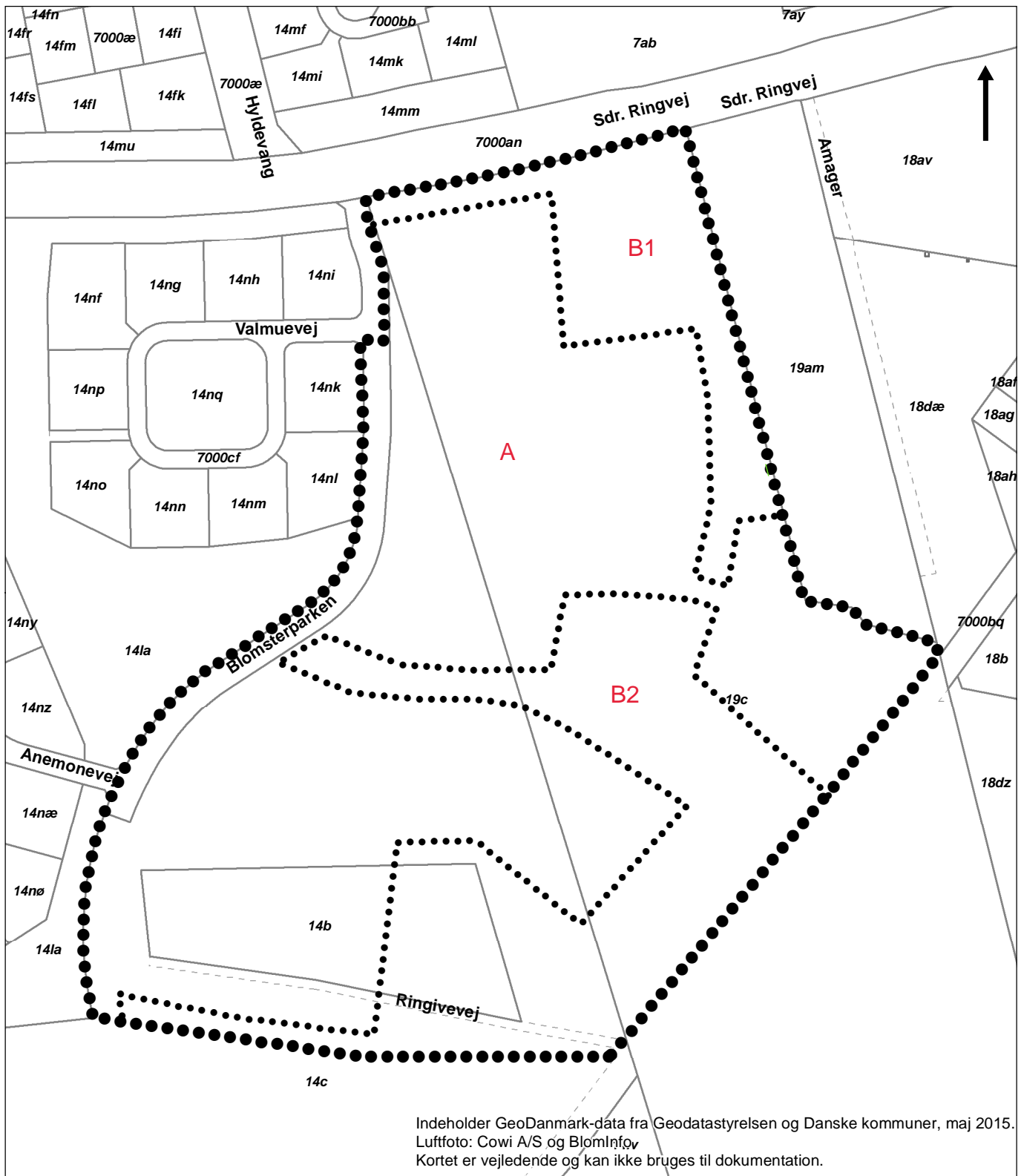
- 11.1** Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 11.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens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

- 11.7** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8.1 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.




## § 12 Lokalplanens retsvirkninger


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



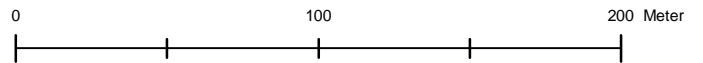
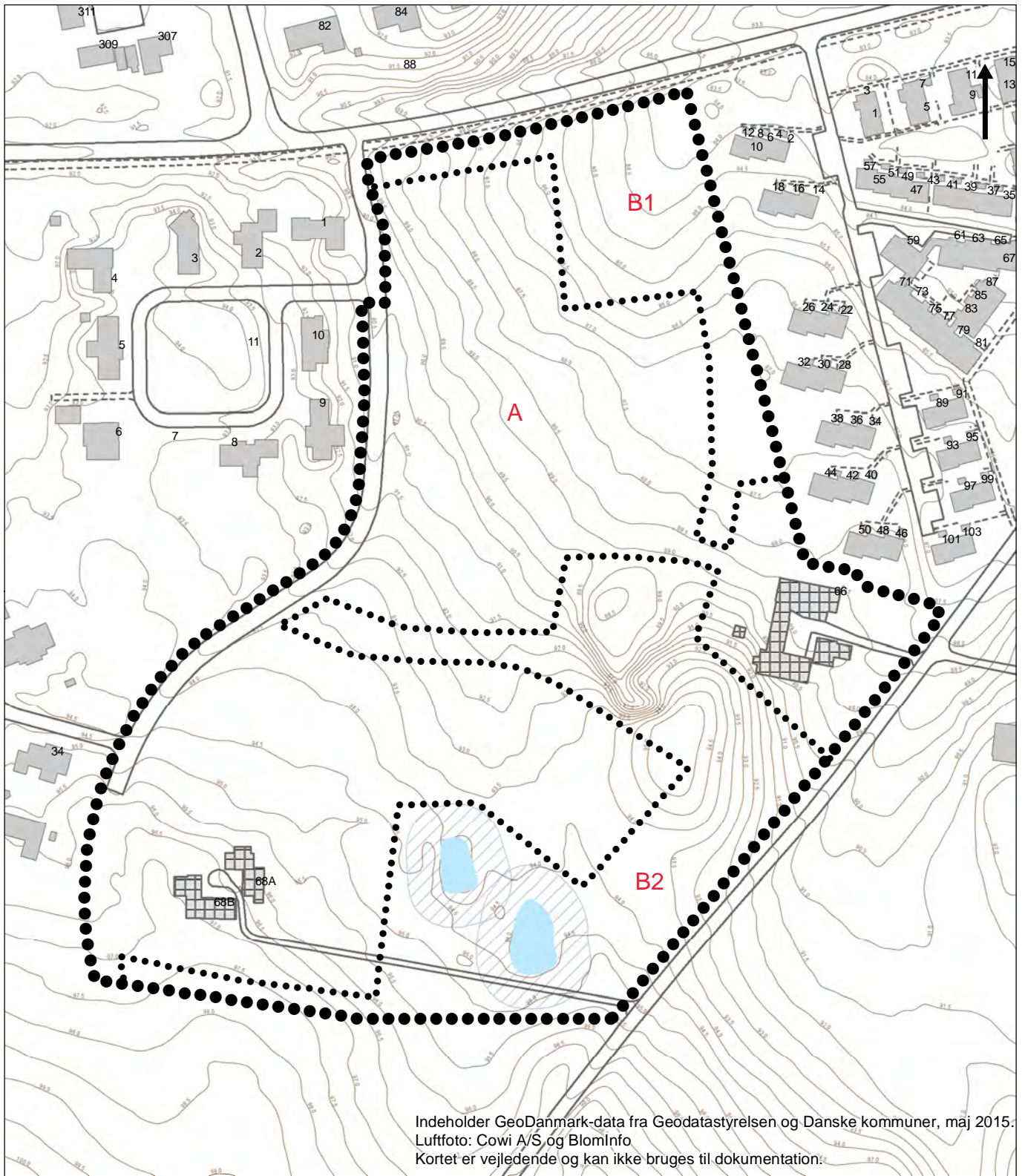


### Signatur

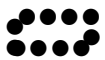
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel Give By, Give
-  Delområder

 <b>veje</b> KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan	<b>Kortbilag 1</b>
	<b>Lokalplan nr. 1216</b> Boligområde ved Blomsterparken, Give <b>Matrikelkort</b>	
Mål: 1:2.500 Dato: 10.05.2017 Rev: Init.: abuog		





### Signatur



Lokalplanafgrænsning



Delområder



Sø beskyttet af §3



Bygninger som kan nedrives efter lokalplanen



Bygninger udenfor lokalplanområdet



### Kortbilag 2

**Lokalplan nr. 1216**

**Boligområde ved Blomsterparken, Give  
Eksisterende forhold**

Mål: 1:2.500

Dato: 10.05.2017

Rev:

Init.: abuog



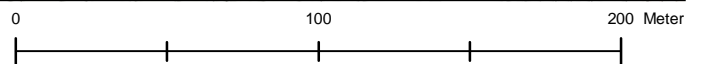





## Signatur

-  Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende vejnet
-  Åben-lav udstykning
-  Vejudlæg åben-lav bebyggelse
-  Beplantningsbælte
-  4 m sti med fast belægning
-  Trærække langs Blomsterparken
-  Sø beskyttet af §3
-  Regnvandsbassin
-  Areal som kan oversvømmes
-  Fælles friarealer

Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.  
 Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



 <b>veje</b> Teknik & Miljø KOMMUNE Plan	<b>Kortbilag 3a</b>
<b>Lokalplan nr. 1216</b> <b>Boligområde ved Blomsterparken, Give</b> <b>Dispositionsplan åben-lav boliger</b>	Mål: 1:2.500 Dato: 10.05.2017 Rev: Init.: abug

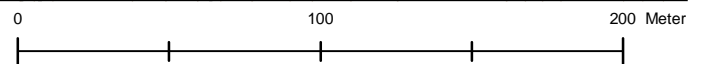




## Signatur

-  Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende vejnet
-  Tæt-lav udstykning
-  Vejudlæg tæt-lav bebyggelse
-  Beplantningsbælte
-  Stier med fast belægning - 4m
-  Trærække langs Blomsterparken
-  Sø beskyttet af §3
-  Regnvandsbassin
-  Areal som kan oversvømmes
-  Fælles friarealer

Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.  
Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo  
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.





**vejle**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø - Plan

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

E-post: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) - Internet: [www.plan.vejle.dk](http://www.plan.vejle.dk)

## Endelig vedtagelse af lokalplan 1216 Boligområde ved Blomsterparken

28-11-2017

---

Lokalplan nr. 1216 Boligområde ved Blomsterparken i Give er den 01.11.2017 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 1

---

Vejle Kommune modtog i høringsperioden et enkelt høringssvar fra Give Udviklingsråd, som oplyste at de ikke har bemærkninger til planen.

J. nr.:

Lokalplanen er derfor vedtaget uden ændringer.

01.02.05-P16-29-15

---

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

Kontaktperson:

Anne Buur Ogilvie

Lokaltlf.: 76 81 22 55

---

E-post: [abuog@vejle.dk](mailto:abuog@vejle.dk)

Her bor vi:

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 04.12.2017 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

---

Venlig hilsen

Anne Buur Ogilvie

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 04.11.2017

### Lokalplan nr. 1216

Boligområde ved Blomsterparken, Give

*Planen er vedtaget endeligt af byrådet.*

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

Byrådet har d. 01.11.2017 vedtaget lokalplan nr. 1216

Formålet med lokalplanen er, at udvikle et attraktivt boligområde med tæt forbindelse mellem boligparceller og fælles friarealer. Planforslaget giver mulighed for at nedrive bebyggelsen på to landejendomme og udstykke op til 50 parcelhusgrunde eller op til 80 rækkehusgrunde.

Lokalplanen er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

### Her kan du også se planen

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, Vejle.

### Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 04.11.2017 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Link til Klageportalen findes på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Planklagenævnets hjemmeside; <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

### Undtagelse fra områdeklassificering

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