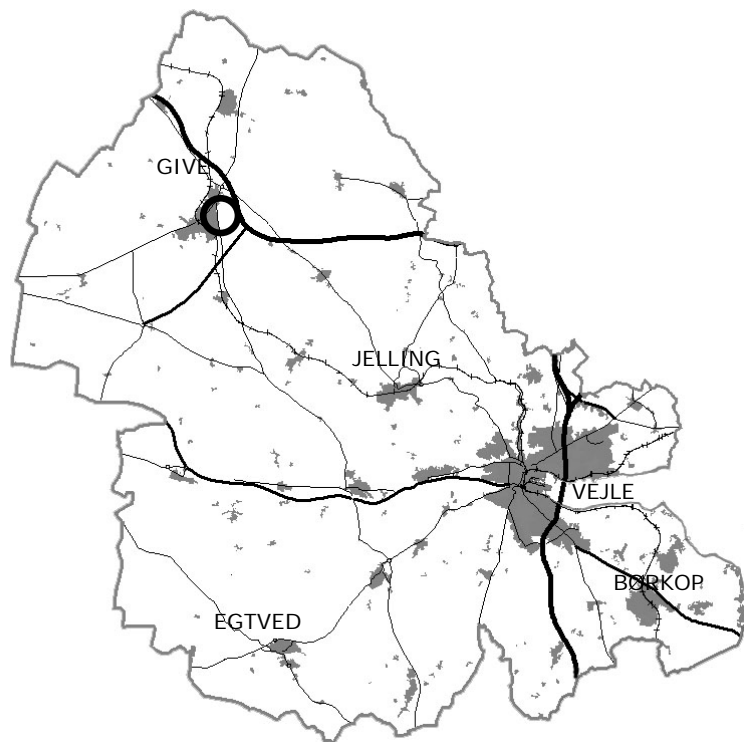


LOKALPLAN NR. 1379

Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

21.06.2023
23.06.2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE	
5	BAGGRUND OG FORMÅL	
5	EKSISTERENDE FORHOLD	
6	LOKALPLANENS INDHOLD	
6	Anvendelse	
6	Udstykning og bebyggelse	
8	Vej-, sti- og parkeringsforhold	
9	Ubebyggede arealer	
9	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	
9	Natura 2000-område og bilag IV-arter	
9	Museumsloven	
10	Kommuneplan 2021-2033	
11	Lokalplan	
11	Servitutter	
11	Arkitekturpolitik	
11	Bæredygtighed og klima	
12	Oversvømmelse og erosion	
13	Tilgængelighed	
13	Forsyning	
14	Miljøforhold	
15	MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET	
16	BESTEMMELSER	
16	§ 1 Formål	
16	§ 2 Område og zonestatus	
16	§ 3 Anvendelse	
17	§ 4 Udstykning	
17	§ 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 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter	
23	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	

BILAG

A. 40 danske træer og buske

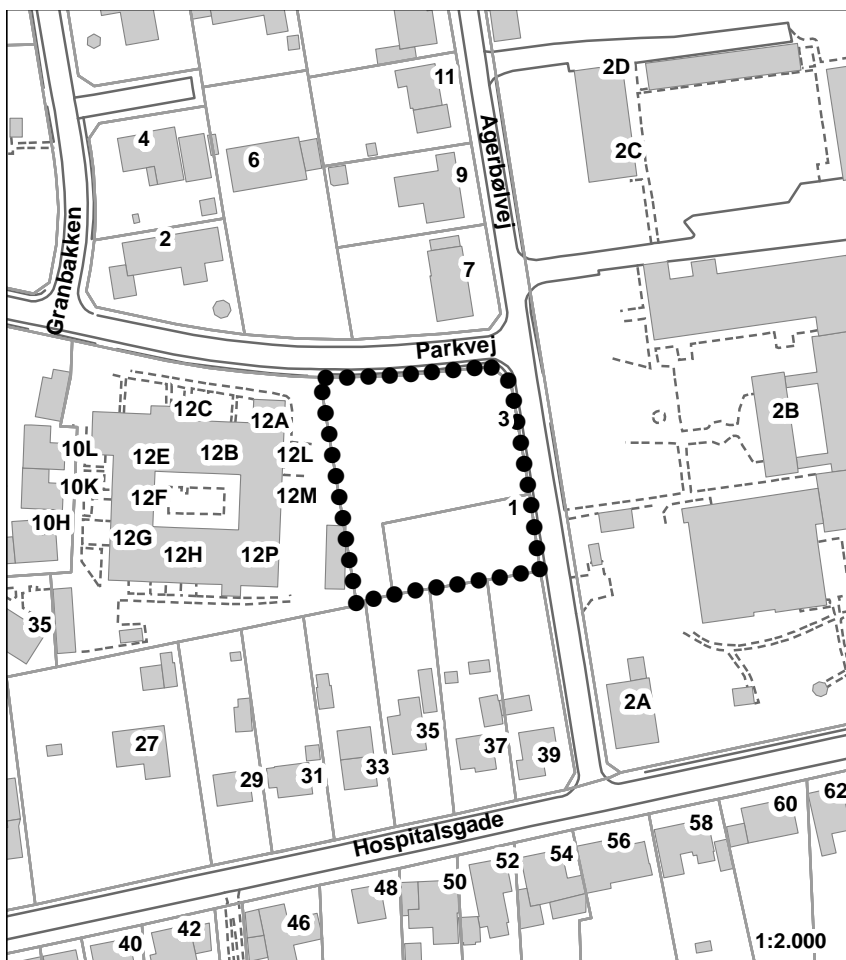
Kortbilag

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune og RUM

LOKALPLAN NR. 1379

Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give



Signaturforklaring:

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

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Forord

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Planproces

30.01.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
17.02.2023 - 14.04.2023 Offentlig høring
21.06.2023 Endelig vedtagelse i byrådet
23.06.2023 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat lodsejer har anmodet om at få udarbejdet en ny lokalplan for et område på hjørnet af Agerbølvej og Parkvej i Give. Lokalplanområdet har tidligere været brugt til parkeringsplads i forbindelse med Give sygehus. Eftersom sygehuset er nedlagt, er der ikke brug for parkeringspladsen mere.

Der er mangel på lejeboliger og etageboliger i Give. Det er lokalplanens formål, at give mulighed for at opføre ca. 12 etageboliger udført som to punkt-huse i to etager, med høj tagrejsning. Lokalplanen skal sikre, at området og bebyggelsen udformes efter nutidige arkitektoniske principper af høj kvalitet. Bebyggelsen skal indpasses harmonisk i forhold til den omkringliggende bebyggelse, og udføres i rød tegl, rød/brune materialer og/eller træ. Vejadgang til boligområdet skal ske fra Parkvej.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på 2.854 m² og omfatter Agerbølvej 1 og 3, som ligger i den østligste del af Give. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Parkvej og øst af Agerbølvej. Øst for Agerbølvej ligger det gamle Give Sygehus i røde tegl, som er ved at blive omdannet til boliger. Vest for lokalplanområdet ligger en andelsboligforening, også i røde tegl. Syd for lokalplanområdet ligger et ældre parcelhusområde.

Lokalplanområdet er i dag asfalteret og har været anvendt til parkeringsplads i forbindelse med det gamle Give Sygehus. Der er to indkørsler til parkeringspladsen fra Agerbølvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et plantebælte.

Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for en 200 meter gas distribution OBSzone. Gasledningen er opgraderet til en Class Location 3, som er standard ved almindelig by og byggeri, hvor der må bygges op til 3 etager. Gasledningen vurderes ikke at have betydning for lokalplanen.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd.

© Blominfo

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger i to etager.

Udstykning og bebyggelse

Bebyggelsen tilpasses den eksisterende skala og typologi i området. Bebyggelsen må derfor opføres i maksimalt 10,5 meters højde, og skal opføres i to etager med sadeltag.

Bebyggelsen skal opføres som punkthuse, og placeres inden for byggefeltene illustreret på kortbilag 3. Boligbebyggelse skal holde en afstand på 5 meter til det sydlige skel, af hensyn til indbliksgener hos naboerne.

Principperne for hvert af de to punkthuse er, at flere mindre bygningskroppe forbindes via et indgangsparti/trappetårn i midten, se figur 1. Bygningskropene kan enten bestå af tegl i sin fulde helhed, eller de kan inddeles i en top og bund. Således at stueetagen består af ét materiale og 1. salen samt tagfladen består af et andet materiale, se figur 2 og 3. Boligbebyggelsen kan opføres med facader og tage i teglsten, skærmtegl eller bygningskeramik i rød/brune nuancer. Desuden kan anvendes træ eller metal som alu-plader eller pandeplader med stående false i rød/brune nuancer. Se figur 4 og 5. Der må ikke anvendes kompositmateriale eller trapezplader, som har udtryk af landbrugsbygning. Facaderne må ikke pudses eller males. Kun en mindre del af bygningerne må udføres i ubehandlet træ, da bebyggelsen hovedsageligt skal fremstå i rød/brune nuancer. Træværk må desuden ikke males med fuld-dækkende maling, men kun olieres, for at undgå sommerhuskarakter.



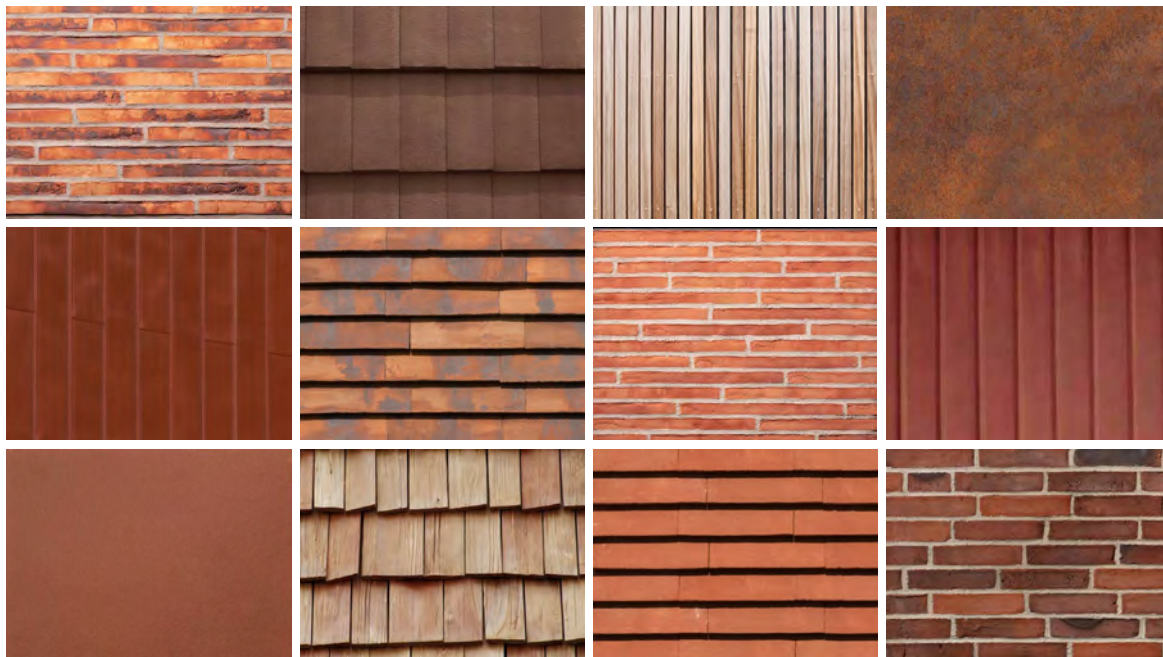
Figur 1 Eksempel på flere mindre bygningskroppe der forbindes af et indgangsparti/trappetårn/fællesrum.



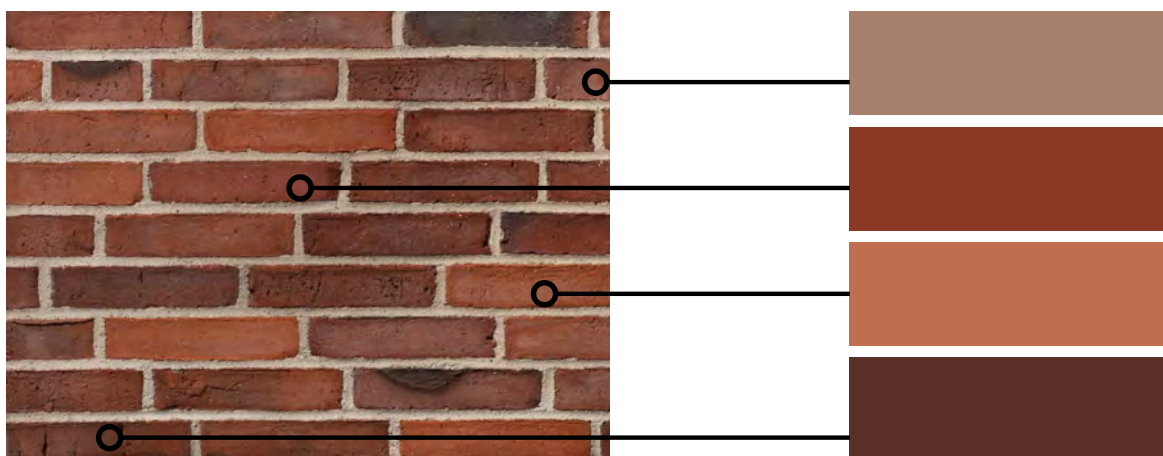
Figur 2 Illustration der viser bygninger opdelt i top og bund, hvor bunden er trælameller og toppen er rød skærmtegl.



Figur 3 Illustration der viser en facade i rødolieret træ og et tag i rød/brune pandeplader med stående false.



Figur 4 Referencebilleder der viser farveskala og materialitet.



Figur 5 Det gamle sygehus og andelsboligerne karakteriseres af deres røde murværk. Murværket opleves som en mosaik af rød/brune nuancer.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Parkvej. Der etableres fællesparkering med fast, ikke-permeable belægning. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om antal p-pladser, afhængig af antal boliger og boligernes størrelse. Der skal etableres 2 cykel p-pladser pr. bolig.

Der etableres en sti igennem området i øst/vestlig retning, fra parkeringspladsen til Agerbølvej. Stien skal være med belægning som belægningssten, grus, bindemiddel iblandet småsten eller lignende.

Ubebyggede arealer

Langs lokalplanområdets vestlige skel findes et plantebælte. Plantebæltet må beskæres, udtyndes og gentilplantes så længe det bevarer en form, der virker afskærmende mod boligområdet mod vest og trækroneerne mødes.

Fællesarealerne skal fremstå intime og begrønnede med enggræsser, vilde blomster og urter samt hjemmehørende træer og buske, der fremmer biodiversiteten. Se bilag A for forslag til hjemmehørende træer og buske. Lokalplanområdet skal ikke indrammes af hæk eller hegn, men derimod fremstår mere åben og med en parkagtig karakter, hvor en mere diffus begrønning markerer afgrænsningen mellem det offentlige og det private. De fælles friarealer kan derudover indrettes med fællesfaciliteter, legeaktiviteter, regnbede og lignende. Se illustrationsplan i kortbilag 4.

Der kan indrettes mindre terrasser til boligerne, som kan afskærmes med fast eller levende hegn.

Der kan etableres en fælles affaldsløsning i de fælles friarealer langs parkvej. Affaldsløsningen kan udføres som delvist nedgravet eller som skure. Affaldsløsningen skal afskærmes eller tilpasses bebyggelsens arkitektoniske, materiale- og farvemæssige udtryk.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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 rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Grundet tidligere anlægsarbejde/terrænregulering i forbindelse med etablering af parkeringsplads, er det Vejlemuseernes vurdering, at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder ved jordarbejder, hvorfor det ikke anbefales at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Såfremt der mod forventning alligevel skulle fremkomme fortidsminder ved et jordarbejde, skal arbejdet dog stadig indstilles og museet kontaktes.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Byerne i Trekantområdet udgør et bynetværk i Den åbne grønne storby, der tilsammen rummer storbyens funktioner og muligheder. Trekantområdet skal være stedet, hvor der er mange forskellige muligheder for at bosætte sig, geografsk og i forhold til boligtyper, størrelse på bolig, ejer- eller lejerform m.v. Mangfoldigheden i forhold til arbejdspladser, uddannelse og fritid m.v. er stor.

Vejle Kommune ligger centralt i den østjyske byregion og oplever en stor vækst i indbyggere og arbejdspladser. Den store befolkningstilvækst og udviklingen i befolkningens boligbehov gør det nødvendigt at etablere nye boligområder. Kommunen rummer store landskabelige værdier, som også har betydning for bosætning og erhvervsliv.

Give har i forhold til andre byer den laveste andel af børn i alderen 0-16 år og den næsthøjeste andel af ældre. Give har et stærkt erhvervsliv med mange arbejdspladser og butikker i forhold til indbyggertallet, der tilsammen repræsenterer mange brancher, og dermed også en lav sårbarhed.

Boligområder

Boligområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtigt bymiljø. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til boliger og andre formål som kontorerhverv, kulturliv og detailhandel, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed under hensyntagen til boligkvaliteten og gode friarealer. Nye boligområder skal planlægges, så unødigt arealforbrug undgås. Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv.

Der er i 2019 udarbejdet en byvision for Give. Her har borgerne peget på en række initiativer, der skal arbejdes med i et samarbejde mellem borgere, erhvervsliv og kommune. Give skal primært være en erhvervsby, men der skal også arbejdes med bosætning og handel.

Der er efterspørgsel efter gode, moderne og centralt beliggende lejeboliger, især til den store del af befolkningen der er på vej til at blive seniorer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 2.B.7 Boliger ved Agerbøl-parken i Give. Rammen er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse i maksimum 2 etager og 8,5 meter i højden.

Tillæg nr. 26

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2021-2033, da der ikke må opføres etageboliger inden for rammen. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som overfører matr.nr. 9au og 9al til kommuneplanramme 2.B.15 til boligformål som etageboliger og tæt-lav boliger.

Lokalplanområdet er allerede i byzone.

Særlige drikkevandsinteresser

Områder med særlige drikkevandsinteresser er de områder, hvor grundvandet er særligt vigtigt for den fremtidige indvinding af grundvand. I disse områder kan vi i fremtiden forvente at der etableres nye vandindvindingsboringer, og derfor skal man være særlig opmærksom på forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet for Give Vandværk. Anvendelsen af lokalplanområdet ændres fra offentlige formål, i form af sygehus, til boliger, og vurderes derfor ikke at påvirker drikkevandet yderligere.

Vand fra veje og parkeringsarealer må ikke nedsive, og belægningen skal være tæt.

Nedsives tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet, må tage og facader ikke udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som kobber og zink. Tagvand fra metaltage må derfor ikke nedsives.

Lokalplan

Området ligger inden for dele af eksisterende lokalplan nr. 033701 For et område til offentlige formål beliggende på Tykhøjvej. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1379 vil lokalplan nr. 033701 blive ophævet for den del, der ligger indenfor afgrænsningen af lokalplan nr. 1379.

Servitutter

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

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. 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.

Lokalplanområdet tilpasses den eksisterende skala, ligesom materialiteten og boligtypologien er valgt ud fra karakteren i området. Bebyggelsen skal opføres i en nutidig, moderne arkitektur og fremstå i høj arkitektonisk kvalitet. Se figur 6.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet, ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.



Figur 6 Illustration der viser hvordan den nye boligbebyggelse kan tilpasses den eksisterende skala, og udformes i en moderne og høj arkitektonisk kvalitet.

Det nye boligområde ligger sig ind i et eksisterende boligområde i Give med kort afstand til hverdagsfaciliteter og gode offentlige transportmuligheder. Lokalplanen giver mulighed for fortætning af den eksisterende by, og øger dermed ikke arealforbruget. Derudover stilles krav om at bygningerne opføres som etageboliger i to etager, hvilket bidrager til yderligere fortætning.

Ved at fjerne den eksisterende asfaltbelægning og anlægge fællesarealerne med enggræsser, vilde blomster og urter samt hjemmehørende træer og buske, fremmes biodiversiteten. Krav om grønne tage på skure og lignende kan også bidrage til at øge biodiversiteten, ligesom regnvand bedre kan forsinkes og nedsives i området.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Der er ingen vandløb i nærheden, og afledning af vand fra det aktuelle område, vil derfor ikke give udfordringer til vandsystemet.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Overskrides befæstelsesgraden fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan, skal overfladevandet drosles i rørbassiner eller håndteres i åbne regnvandsløsninger som wadier og regnbede til fordampning og forsinkelse.

Derudover skal flade tage på skure og lignende etableres som grønne tage, fx sedumtag, hvilket hjælper med at optage og tilbageholde tagvandet.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

Lokalplanområdet ligger i forsyningsområde for Give Fjernvarme AMBA.

Spildevand

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

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet indeholder ikke kortlagt jordforurening og er undtaget fra områdeklassificering.

Støj, lugt, støv og luftforurening

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

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Der er i forbindelse med lokalplan nr. 1351 lavet en støjrapport. Støjrapporten illustrerer at værdierne ved Agerbølvej ligger lavere end det tilladte. Det skønnes derfor, at nye vejstøjberegninger i denne lokalplan ikke er nødvendige, og at lokalplanområdet ikke er støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Drikkevand

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og ligger i Give Vandværks forsyningsområde. Anvendelsen af lokalplanområdet ændres fra offentlige formål, i form af sygehus, til boliger, og det vurderes derfor ikke at påvirke drikkevandet yderligere.

MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

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

Området ligger inden for indvindingsoplandet for Give Vandværk. Da anvendelsen af lokalplanområdet ændres fra offentlige formål, i form af sygehus (parkeringsplads), til boliger, vurderes det ikke at planen påvirker drikkevandet yderligere.

For at undgå nedsivning af skadelige stoffer må der kun anvendes fast belægning på veje og parkeringspladser, ligesom tage og facader ikke må udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som kobber og zink.

Det skal sikres i lokalplanen at overfladevand i videst muligt omfang forsinkes eller nedsiver på egen grund. Under terrænreguleringen forebygges stagnering af overfladevand, ligesom de frie strømningsveje sikres.

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

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1379

Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge området til etageboliger i to etager samt fælles parkering og fælles friarealer,
- at sikre bebyggelsen udføres i en høj arkitektonisk kvalitet, der tilpasses omgivelserne, og
- at sikre en varieret beplantning, der fremmer biodiversiteten.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 9au, 9al samt en del af nr. 7000v Give By, Give. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 05.10.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til boligformål i form af etageboliger.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser, fælleshus og fælles friareal.

3.3

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

§ 4 Udstykning

4.1

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

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

5.2

Der skal etableres fællesparkering for områdets beboere. Parkeringspladserne skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de på tidspunktet gældende vejregler og anbefalinger.

5.3

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til

0,5 p-plads pr. bolig som er mindre end 50 m²

1 p-plads pr. bolig som er mellem 50 - 85 m²

1,5 p-plads pr. bolig som er mellem 85 - 120 m²

2 p-pladser pr. bolig som er større end 120 m²

5.4

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig.

5.5

Der skal anlægges minimum én sti igennem området fra parkeringspladsen til Agerbølvej. Stien udlægges i en bredde på minimum 5 meter med en stibanebredde på minimum 1,5 meter.

5.6

Stier skal anlægges med belægning som f.eks. grus, stenmel, fliser eller asfalt. Stier skal udformes med ramper og ikke trapper, for at sikre tilgængeligheden.

5.7

Belysning af parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal udføres som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning eller som gadebelysning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse må kun opføres inden for de 2 byggefelter vist på kortbilag 3.

6.2

Bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 60.

6.3

Bebyggelse skal opføres som to punkthuse i to etager.

6.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10,5 meter over niveauplan/terræn.

6.5

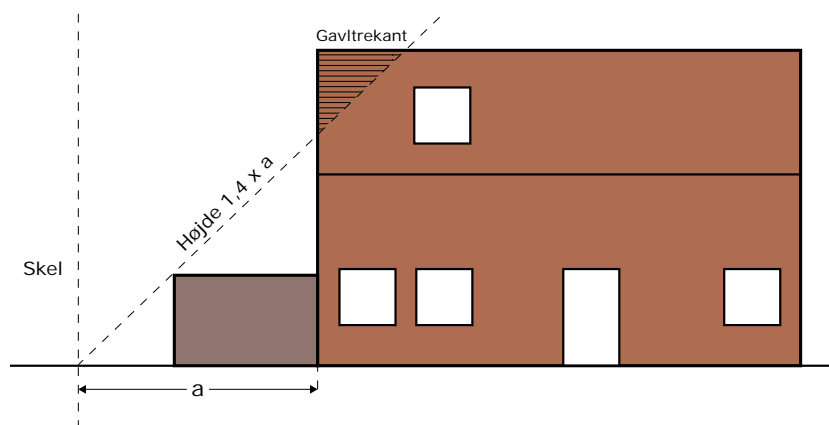
Boligbebyggelsen skal holde en afstand på 5 meter til det sydlige skel.

6.6

Bebyggelse, inklusiv garager, carporte, udhuse og skure må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter.

6.7

Boligbebyggelse skal overholde en maksimumhøjde bestemt af 1,4 gange afstanden til skel mod nabo, se figur 7. Gavltrekanter af almindelig omfang er undtaget. Se figur 1.



Figur 7 Forhold mellem højde på bebyggelse og afstand til skel.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

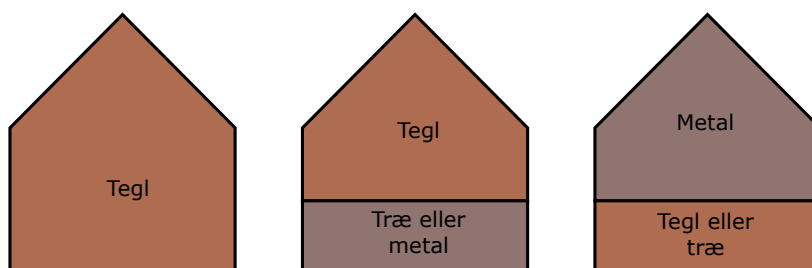
Hvert punktthus skal bestå af flere mindre bygningskroppe med boliger, der bindes sammen af et indgangsparti/trappeopgang/fællesområde. Se figur 8.

7.2

Boligbebyggelse skal udføres i sin helhed med tage og facader i rød/brun tegl,

eller

bygningskroppene skal indeles i en top og bund. Således at stueetagen udføres i ét materiale mens 1. salen inklusiv tagfladen udføres i et andet materiale. Stueetagen kan udføres i ubehandlet eller rødolieret træ, teglsten, skærmtegl, bygningskeramik eller metal som alu-plader eller pandeplader med stående false i rød/brune farver. 1. salen inklusiv taget kan udføres i rødolieret træ, teglsten, skærmtegl, bygningskeramik eller metal som alu-plader eller pandeplader med stående false i rød/brune farver. Se figur 8. Der må ikke anvendes kompositmateriale eller trapezplader med udtryk af landbrugsbygning. Facaderne må ikke males eller pudses.



Figur 8 Principdiagram der viser, hvordan bygningskroppene kan indeles i forskellige materialer.

7.3

Indgangspartiet/trappetårnet skal udføres i træ, teglsten, skærmtegl, bygningskeramik eller metal som alu-plader eller pandeplader med stående false i rød/brune farver eller glas. Der må ikke anvendes kompositmateriale eller trapezplader med udtryk af landbrugsbygning. Facaderne må ikke males eller pudses.

7.4

Tage på boligbebyggelsen skal udføres som sadeltage med en hældning på minimum 30 grader, mens tage på indgangspartiet/trappetårnet, der binder boligbebyggelsen sammen, kan være fladt.

7.5

Flade tage, inklusiv flade tage på skure og sekundær bebyggelse skal udføres som grønne tage med sedum eller lignende.

7.6

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

7.7

Tage og facader må ikke udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som kobber og zink.

7.8

Der må etableres altaner, dog ikke på facader der vender mod det sydlige skel. Der må ikke etableres kviste.

7.9

Skure og anden sekundær bebyggelse samt affaldsløsninger skal udføres i samme arkitektoniske, materiale- og farvemæssige udtryk som boligen. Affaldsbeholdere skal afskærmes.

7.10

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.

Der må ikke sættes solceller på de flade, grønne tage.

7.11

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

7.12

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

7.13

Der må ikke opsættes skilte og flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 50% af etagearealet for etageboliger.

8.2

Fællesarealerne skal beplantes med enggræsser, vilde blomster og urter, samt enkeltstående eller grupper af hjemmehørende træer og buske, som i princippet vist på kortbilag 3. Se bilag A for forslag til hjemmehørende træer og buske.

8.3

Der må opsættes fast eller levende hegn omkring private terrasser. Der må ikke opsættes fast eller levende hegn i skel eller i fællesarealerne.

8.4

Der kan etableres fællesfaciliteter, legeplads, regnbede og lignende i fællesarealerne.

8.5

Der kan etableres en fælles affaldsløsning i de fælles friarealer langs Parkvej.

8.6

Regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.7

Plantebæltet mod vest skal bevares. Plantebæltet må beskæres, udtyndes og gentilplantes, så længe det bibeholder sin afskærmende karakter.

8.8

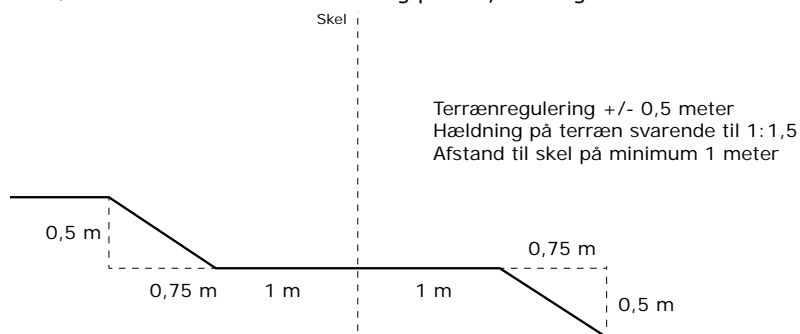
De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.9

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

8.10

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Se figur 9.



Figur 9 Princip for terrænregulering.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.3 og 5.4 nævnte parkeringsarealer

den i § 5.5 nævnte sti

de i § 8.1 nævnte fælles friarealer

de i § 8.2 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når lokalplanområdet er bebygget.

10.2

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.

10.3

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

10.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

10.5

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

11.1

Lokalplan nr. 033701 på matr.nr. 9au og 9al og del af 7000v, Give By, Give tinglyst eller offentliggjort den 13.06.1990 angående et område til offentlige formål beliggende ved tykhøjvej i Give 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.

Bilag A. 40 danske træer og buske

Miljøministeriet, 1989, Skov- og Naturstyrelsen

40 DANSKE TRÆER OG BUSKE

DANSK navn, latinsk navn

ASK, <i>Fraxinus excelsior</i>	GEDEBLAD, Dunet, <i>Lonicera xylosteum</i>	PIL, Grå-, <i>Salix cinerea</i>
ASP, Bævre-, <i>Populus tremula</i>	HASSEL, <i>Corylus ave/Jana</i>	PIL, Selje-, <i>Salix caprea</i>
AVNBØG, <i>Carpinus betulus</i>	HAVTORN, <i>Hippophae rhamnoides</i>	RIBS, <i>Ribes rubrum</i>
BENVED, <i>Euonymus europaeus</i>	HVIDTJØRN, Almindelig, <i>Crataegus laevigata</i>	ROSE, Blågrøn, <i>Rosa dumalis</i>
BIRK, Dun-, <i>Betula pubescens</i>	HVIDTJØRN, Engriflet, <i>Crataegus monogyna</i>	ROSE, Hunde-, <i>Rosa canina</i>
BIRK, Vorte-, <i>Betula pendula</i>	HYLD, Almindelig, <i>Sambucus nigra</i>	ROSE, Æble-, <i>Rosa rubiginosa</i>
BØG, <i>Fagus sylvatica</i>	HÆG, Almindelig, <i>Prunus padus</i>	RØN, Almindelig, <i>Sorbus aucuparia</i>
EG, Stilk-, <i>Quercus robur</i>	KIRSEBÆR, Fugle-, <i>Prunus avium</i>	RØN, Selje-, <i>Sorbus intermedia</i>
EG, Vinter-, <i>Quercus petraea</i>	KORNEL, Rød, <i>Cornus sanguinea</i>	SLAEN, <i>Prunus spinosa</i>
EL, Rød-, <i>Alnus glutinosa</i>	KVALKVED, <i>Viburnum opulus</i>	SOLBÆR, <i>Ribes nigrum</i>
ELM, Storbladet, <i>Ulmus glabra</i>	LIND, Småbladet, <i>Tilia cordata</i>	TØRST, <i>Frangula alnus</i>
ENE, <i>Juniperus communis</i>	LØN, Spids-, <i>Acer platanoides</i>	VRIETORN, <i>Rhamnus cathartica</i>
FYR, Skov-, <i>Pinus sylvestris</i>	NAVR, <i>Acer campestre</i>	ÆBLE, Vild, <i>Malus sylvestris</i>
	PIL, Femhannet, <i>Salix pentandra</i>	

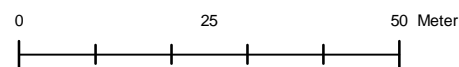
ANDRE HJEMMEHØRENDE DANSKE TRÆER OG BUSKE

DANSK navn, latinsk navn



BROMBÆR, <i>Rubus fruticosus</i>	PIL, Øret, <i>Salix aurita</i>
DVÆRGMISPEL, Rød, <i>Cotoneaster integerrimus</i>	PORS, <i>Myrica gale</i>
DVÆRGMISPEL, Sort, <i>Cotoneaster melanocarpus</i>	RIBS, Fjeld-, <i>Ribes alpinum</i>
ELM, Skærm-, <i>Ulmus laevis</i>	ROSE, Blød filt-, <i>Rosa villosa</i>
ELM, Småbladet, <i>Ulmus carpinifolia</i>	ROSE, Klit-, <i>Rosa pimpinellifolia</i>
GYVEL, <i>Sarothamnus scoparius</i>	ROSE, Kortstillet filt-, <i>Rosa tomentosa</i>
HINDBÆR, <i>Rubus idaeus</i>	ROSE, Langstillet Filt-, <i>Rosa tormentosa</i>
KAPRIFOLIE, Vild (alm. GEDEBLAD), <i>Lonicera periclymenum</i>	ROSE, Lugtløs Æble-, <i>Rosa elliptica (inodora)</i>
KRISTTORN, <i>Ilex aquifolium</i>	ROSE, Rubladet, <i>Rosa obtusifolia</i>
LIND, Storbladet, <i>Tilia platyphyllos</i>	RØN, Finsk, <i>Sorbus x hybrida</i>
MOSEPOST, <i>Ledum palustre</i>	RØN, Klippe-, <i>Sorbus rupicola</i>
PIL, Krybende, <i>Salix repens</i>	RØN, Tarmvrid, <i>Sorbus torminalis</i>
PIL, Sort, <i>Salix nigricans</i>	TAKS, <i>Taxus baccata</i>
PIL, Spyd, <i>Salix hastata</i>	VEDBEND, <i>Hedera helix</i>




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



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel



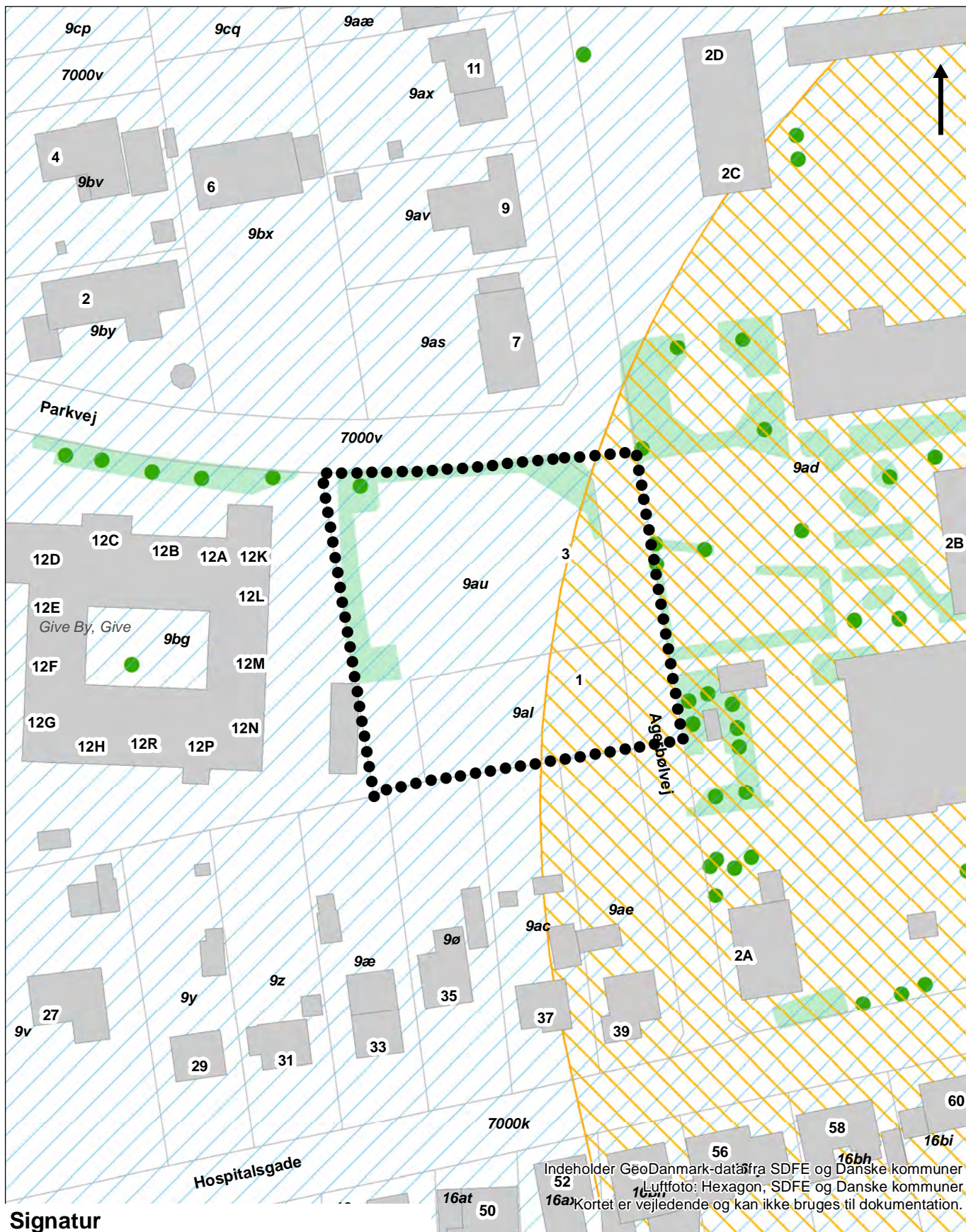
VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi








Kortbilag 1


Lokalplan nr. 1379
 Boligområde ved
 Agerbølvej og Parkvej, Give
Matrikler

Mål: 1:1.000
 Dato: 05.10.2022
 Rev:
 Init.: SALHA



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger
-  Dansk GAS Distribution 200m obszone
-  Områder m særlige drikkevandsinteresser
-  Bepantning
-  Træer



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 2












Mål: 1:1.000
Dato: 05.10.2022
Rev:
Init.: SALHA

Lokalplan nr. 1379
Boligområde ved
Agerbølvej og Parkvej, Give
Eksisterende forhold

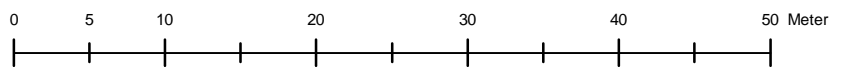
Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
Luftfoto: Hexagon; SDFE og Danske kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygninger
-  5 m byggelinje fra naboskel
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  Ny vej og parkering
-  Ny sti
-  Nye boliger, eksempel
-  Byggefelter
-  Eksisterende plantebælte der bevares
-  Friareal
-  Træer - principiel placering
-  Buske og planter - principiel placering

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



 <p>Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 3</p>
<p>Lokalplan nr. 1379 Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give Fremtidig forhold</p>	<p>Mål: 1:500 Dato: 05.10.2022 Rev: Init.: SALHA</p>



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

Elsebeth Frost-Jensen
Arkitekt Cand arch. og
byplantægger

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

23. juni 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-28-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1379 og tillæg nr. 26 til kommuneplan 2021-33

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1379

Lokalplan nr. 1379 Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give og tillæg nr. 26 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 21.06.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen og Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 23.06.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Elsebeth Frost-Jensen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
plan@vejle.dk

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 23.06.2023

Lokalplan nr. 1379 og tillæg nr. 26

Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for ca. 12 etageboliger udført som to punkthuse i to etager, med høj tagrejsning. Lokalplanen skal sikre, at området og bebyggelsen udformes efter nutidige arkitektoniske principper af høj kvalitet. Bebyggelsen skal indpasses harmonisk i forhold til den omkringliggende bebyggelse, og udføres i rød tegl, rød/brune materialer og/eller træ. Vejadgang til boligområdet skal ske fra Parkvej.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer.

Her kan du se planerne

[Hent Lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 21.06.2023 vedtaget lokalplan nr. 1379 for et boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, og tillæg nr. 26 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 23.06.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.