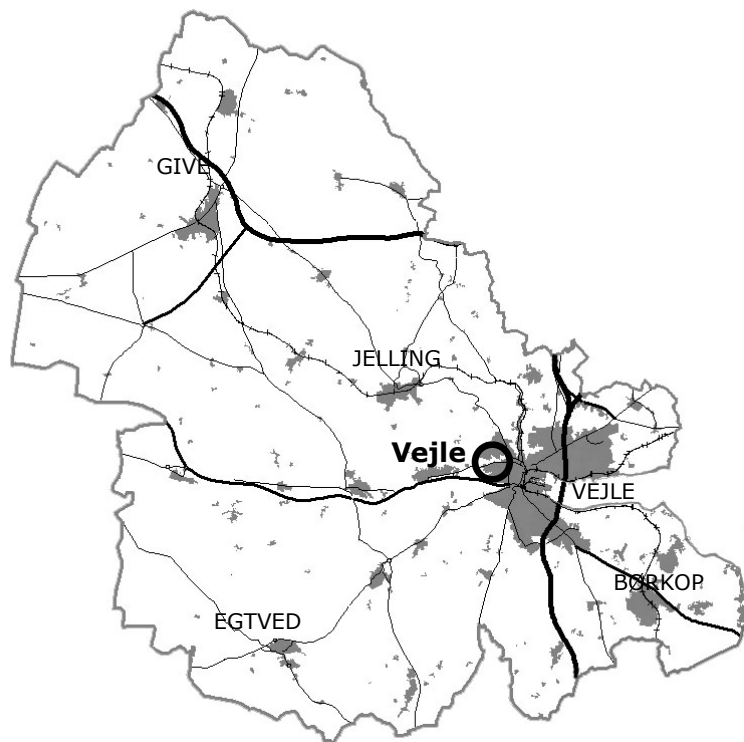


LOKALPLAN NR. 1398

Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

13.09.2023
18.09.2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

7 LOKALPLANENS INDHOLD

7 Anvendelse

7 Udstykning og bebyggelse

8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

9 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

10 Naturbeskyttelsesloven

10 Museumsloven

10 Kommuneplan 2021-2033

12 Realiseringsplan - Holmeplan og udbygningsplaner

14 Lokalplan

15 Servitutter

15 Arkitekturpolitik

15 Bæredygtighed og klima

16 Oversvømmelse og erosion

16 Tilgængelighed

17 Kystnærhedszonen

17 Forsyning

18 Miljøforhold

19 MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFØRSLAGET

22 BESTEMMELSER

22 § 1 Formål

22 § 2 Område og zonestatus

22 § 3 Anvendelse

23 § 4 Udstykning

23 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

26 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

27 § 7 Bebyggelsens udseende

30 § 8 Ubebyggede arealer

32 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

32 § 10 Grundejerforening og regnvandslaug

33 § 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

33 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3a. Fremtidige forhold

3b. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

5a. Etageantal - Tagplan, Delområde 1

5b. Etageantal - Tagplan, Delområde 2

5c. Etageantal - Tagplan, Delområde 3

5d. Etageantal - Tagplan, Delområde 4

Bilag

Bilag 6a. Delområde 1, Daginstitution udtryk

Bilag 6b. Delområde 2, Bebyggelse udtryk

Bilag 6c. Delområde 3, Bebyggelse udtryk

Bilag 6d. Delområde 4, Bebyggelse udtryk

Illustrationer er udarbejdet af

Holmeplanen for Nordholmen og Udviklingsplanen for Ny Rosborg: Vejle Kommune (Lytt Architecture)

Delområde 1 - Vejle Kommune (Tegnstuen Vandkunsten)

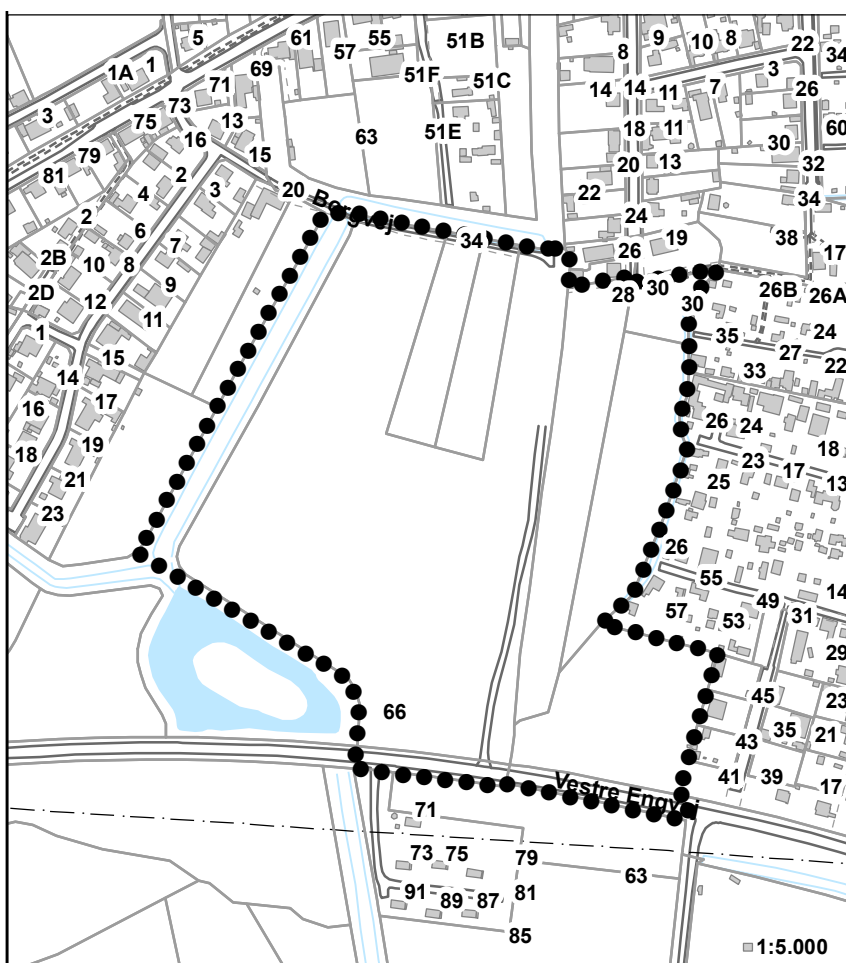
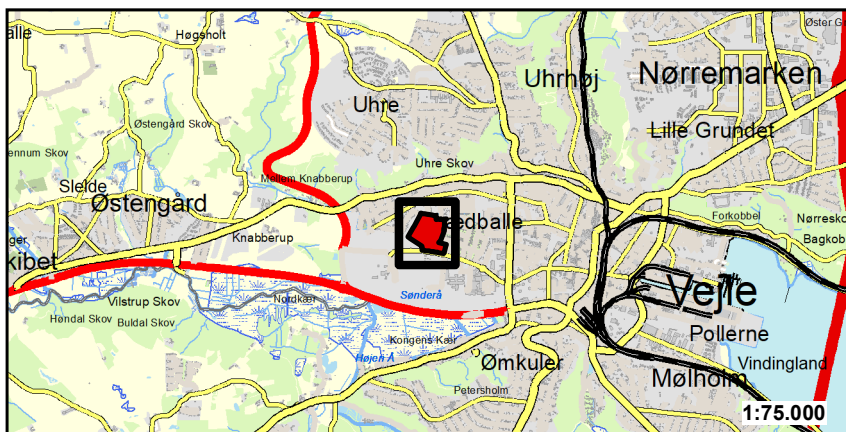
Delområde 2 - Almenr (Tegnstuen Vandkunsten)

Delområde 3 - AAB Vejle (Pluskontoret Arkitekter A/S)

Delområde 4 - Industriens Pension (Loop Architects A/S)

LOKALPLAN NR. 1398

Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg



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

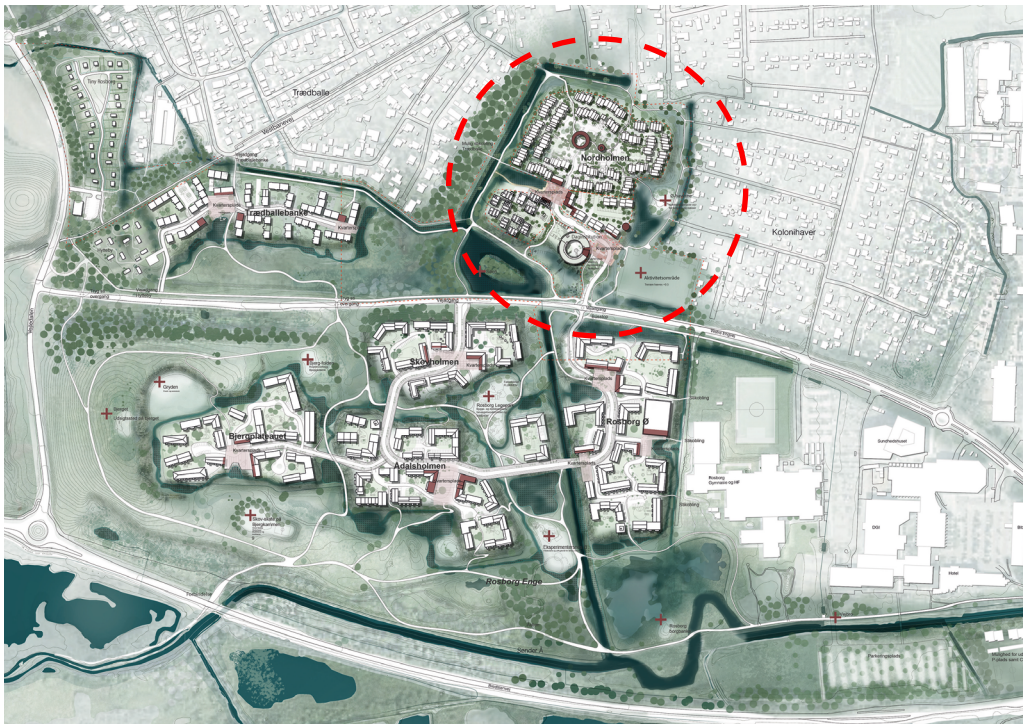
21.06.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
22.06.2023 - 27.07.2023 Offentlig høring
13.09.2023 Endelig vedtagelse i byrådet
18-09.2023 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af Vejle Kommunes ønske om at skabe en ny resilient bydel i den vestlige del af Vejle med en vision om at skabe en mangfoldig og klimatilpasset by, hvor livet kan leves i tæt tilknytning til både bymidten og ådalen. Denne lokalplan er første etape i udviklingen af den nye bydel Ny Rosborg, hvor byudviklingen sker på seks holme omgivet af kanaler og søer.

Planerne for Ny Rosborg bygger på en robust udviklingsplan, som gør det muligt at udvikle bydelen etape for etape - fra holmene nær byen til holmene ud mod ådalen. Dermed bliver det muligt at udvikle bydelen i takt med behovet for boliger, ligesom det bliver muligt at tage viden med fra den ene etape til den næste.



Billede 1: Billedet viser planen for udviklingen af den nye bydel Ny Rosborg. Øverst til højre på billedet er området for Nordholmen markeret med en rød stiplede linje. [Holmeplanen]

I forbindelse med udvikling af Nordholmen skulle parterne beskrive, hvordan deres projekt bidrager til at realisere Byrådets vision og Udviklingsplanen for Ny Rosborg. På Nordholmen er der et særligt fokus på:

Fællesskab og boliger

- Fællesskaber i bylivet
- Boliger
- Arkitektonisk kvalitet

Bæredygtighed og klima

- Bæredygtigt byggeri
- Klima

Principperne for dette blev udfoldet i en fælles realiseringsplan fase, hvor resultaterne efterfølgende er godkendt af Byrådet.

I denne lokalplan fastsættes rammerne for byudvikling af den første holm, Nordholmen. På Nordholmen er ønsket, at der skal opføres en daginstitution, et varieret udbud af boliger, fælleshuse og værksteder mv. Boligområderne skal bindes sammen af bygader, stier og fælles grønne områder, hvor de to omdrejningspunkter er kvarterspladserne som de naturlige samlingssteder på Nordholmen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet har i en årrække ligget som et ubebygget areal nord for Vestre Engvej. På den østlige side af lokalplanområdet har der ligget boldbaner frem til 2021.



*Billede 2: Skråfoto af lokalplanområdets afgrænsning vist med røde prikker.
[13.6.2021 1/12, Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur]*

Øst for lokalplanområdet ligger kolonihaven Engene med et netværk af små havelodder. Mod nord grænser lokalplanområdet delvist op til boligbebyggelsen ved Margrethevej, og tilløb til Fløbæk som ligger i et område udlagt til rekreative formål. Tilløbet og det rekreative område grænser også op til lokalplanområdet mod vest, mens Vestre Engvej grænser op til lokalplanområdet mod syd.

Området er omfattet af rammelokalplan nr. 1331, der regulerer områdets anvendelse og udlægger området til boligformål. Lokalplan nr. 1331 er ikke tilstrækkelig detaljeret til at kunne danne grundlag for byggetilladelser, derfor udarbejdes lokalplan nr. 1398.

Rundt om Nordholmen ligger terrænet omkring kote 0, hvilket medfører udfordringer med vand. Området har tidligere været i risiko for oversvømmelser, da det ligger på dalbunden af Vejle Fjord. For at fremtidssikre området og sikre byudviklingen, er der blevet tilføjet jord til Nordholmen, så terrænet i dag er hævet til kote 2,5. Vandhåndteringen i Ny Rosborg er med til at sikre de omkringliggende områder mod oversvømmelser.

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør et areal på ca. 10 ha.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af tæt-lav og etagebebyggelse. Dertil sikres der mulighed for etablering af daginstitution med tilhørende legeplads og parkering. På udvalgte steder i lokalplanområdet er der mulighed for etablering af bebyggelse med fællesfunktioner som fælleshus, fælles værksted og vaskeri, liberalt erhverv i egen bolig og mindre kundeorienterede servicefunktioner som café. Lokalplanen udlægger ligeledes delområde til fælles friareal, aktivitetsplads og delområde til stamvej og kvarterspladser.

Udstykning og bebyggelse

Der kan ske udstykninger, som understøtter de enkelte delområder eller som sokkeludstyknings.

Hvis udstykningen sker som sokkelgrunde, skal der tinglyses deklARATIONER, der sikrer vejadgang og diverse forsyningsledninger til den enkelte sokkelgrund samt til sikring af overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficienter.

Bebyggelsen i området skal opføres med en variation i højde og i facaden for at sikre, at det enkelte boligområde og den enkelte ejendom får et selvstændigt præg. Lokalplanen stiller særlige krav til materiale og farve, som skal være det arkitektoniske gennemgående karakter for det enkelte delområde. Bebyggelsens højde er med til at give variation mellem boligerne, men særligt boliger mod nord skal holdes i én etage for at sikre overgangen til eksisterende boligområde nord for lokalplanområdet.

Bebyggelsen skal placeres efter princippet som vist med byggefelt på kortbilag 3a. Byggefeltet er retningsgivende for bebyggelsens placering og udformning, men bebyggelsen må i mindre grad gerne overskride byggefeltets afgrænsning.

Der kan opføres sekundær bebyggelse som skure, udhuse mv. Sekundær bebyggelse er defineret i lokalplanen for at give mulighed for, at der kan opføres mindre former for bebyggelse ud over det areal, der er fastsat til bebyggelse i det enkelte delområde. Den fastsatte m² til bebyggelse indeholder derfor primær boligbebyggelse og bebyggelse til fællesfaciliteter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen til Nordholmen sker fra Veste Engvej, hvor trafikken ledes forbi daginstitutionen og over kvarterspladerne. De enkelte boligområder er indrettet med et indre rum, der skaber bilfrie stræder og gårdrum mellem husene. Parkeringen holdes samlet i de enkelte boligområder. Dette medvirker til, at biltrafikken ikke kommer helt op til de enkelte boliger, og der dannes et rum, hvor beboere kan opholde sig og mødes.

Stisystemer i form af en forbindelsessti og en oplevelsessti binder Nordholmen sammen på tværs af området og giver adgang til det grønne fælles friareal. Stierne knytter ligeledes Nordholmen sammen med den omkringliggende by.



Billede 3: På billedet er vist to diagrammer.

Diagram 1 til venstre illustrerer, hvordan vejen forløber gennem de to kvarterspladser.

Diagram 2 til højre viser, hvordan cykelsti forbinder lokalplanområdet med omgivelserne og placeringen af parkeringspladser udlagt som skovparkering. [Holmeplanen]

Ubebyggede arealer

Landskabet skaber sammenhæng til omgivelserne og binder holmen sammen med de omkringliggende arealer, hvorfor det fælles friareal skal have naturlige og flydende overgange hertil.

De ubebyggede arealer udgør det grønne fælles friareal delområde B samt aktivitetsbane og vandløb i lokalplanens delområde C og D. Området ligger som en overgangszone mellem delområdernes urbane udtryk og ud mod det omkringliggende landskabs grønne karakter. De ubebyggede arealer skal fremstå med beplantning, som rummer en stor artsvariation med en kombination af træer og buske.

I det fælles friareal i delområde B kan der etableres stier og gangbroer, og der kan indrettes mindre pladser til ophold, opstilling af fitness- eller legeudrustninger i tilknytning til stierne. Dertil kan der også etableres bebyggelse med fællesfunktioner i form af fælleshus, værksteder, legepladser og mindre tekniske anlæg.

Delområde C udlægger et område til aktivitetsbane. I området er der mulighed for boldbaner, og området vil derfor fremstå åbent.



Billede 4: På billedet ses et diagram, som viser området grønne areal. [Holmeplanen]

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Indenfor lokalplanområdet er der registreret Grøn Mosaikguldsmed ved den vestlige vandkanal og ved moseområdet. Lokalplanen sikrer, at arealerne bibeholdes som de er, og der sikres et grønt fælles friareal rundt om boligbebyggelsen, som danner afstand til arealet, hvor guldsmeden er registreret. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i konflikt med Grøn Mosaikguldsmed.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer yderligere 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

§3 beskyttet natur

Ved lokalplanområdets sydvest- og vestlige afgrænsning er der beskyttet natur i form af mose og sø. Lokalplanens indretning sikrer, at der holdes en afstand til beskyttet natur på 10 meter.

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Grundet tidligere jorddeponi samt at der er tale om et lavtliggende engområde vurderes det, at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder. Det anbefales derfor ikke, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for jordarbejde i lokalplanområdet. Det gælder dog stadig, at såfremt der ved et gravearbejde fremkommer arkæologiske spor, skal dette indstilles og VejleMuseerne kontaktes.

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.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Vejle Kommune har vedtaget en boligpolitik, der skal fremme variationen i boligudbuddet. Vejle Kommune er en kommune i vækst, og der er derfor behov for et stort antal boliger, der kan rumme både tilflyttere fra andre kommuner, interne befolkningsforskydninger og ændrede husstandstyper. Forskydninger i familiemønstre medfører flere enlige, som også har betydning for boligbehovet. Udbuddet af boliger skal bl.a. sikres ved at udnytte eksisterende bebyggede arealer ved at omdanne og fortætte. Der vil også være behov for at bygge på nye arealer for at skabe en byudvikling i områder med god service, god trafikbetjening og efterspørgsel efter nye boliger.

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Lokalplanen sikrer, at der i området etableres et varieret boligudbud. Tidligere rammelokalplan nr. 1331 har dannet baggrund for, at der er blevet kørt jord til lokalplanområdet, så terrænhøjden er hævet til minimum kote 2,5 for at sikre området mod oversvømmelse.

Økologisk forbindelse

Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. I de potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

I lokalplanområdet er det sikret, at der skal etableres et fælles friareal, som omkranser det nye boligområde. Lokalplanområdet ligger som et ubebygget areal uden større grad af beplantning. Med lokalplanen sikres det, at de grønne områder, som er en del af det fælles friareal, fremstår som et grønt beplantet areal med træer og buske, der kan give læ og skjul for områdets plante- og dyreliv.

Lavbundsareal, Risiko for havstigning, Oversvømmelse og erosion

Vejle by, som er anlagt i det lavtliggende område ved Vejle Fjord, er særligt udfordret af oversvømmelser fra vandløbene Vejle Å, Grejs Å og Vejle Fjord, samt kombinationer heraf. Store dele af midtbyen inklusiv lokalplanområdet ligger derfor på lavbundsareal, hvor der er risiko for havstigninger og for oversvømmelse i forbindelse med store regnmængder. Indenfor lokalplanområdet er der derfor blevet tilkøbt jord, så terrænet er hævet, så kanten af Nordholmen minimum ligger i kote 2,5. Dette for at forhindre oversvømmelse af lokalplanområdet.

Geologisk bevaringsværdi

Lokalplanområdet er omfattet af udpegning for geologisk bevaringsværdi. I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Vejle by er opstået i bunden af Vejle Å Tunneldal, og byens udvikling har medført, at lokalplanområdet ligger omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanområdet har tidligere været en del af arealerne omkring den tidligere genbrugsplads, hvor der gennem årene har været foretaget jordflytning på arealet. På dele af arealet har der tidligere også været anlagt boldbaner. Tunneldalens struktur er derfor sløret af byens udvikling og tidligere anvendelse af lokalplanområdet.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B.22 Boligområde Nordholmen i Vejle. Rammen udlægger området til boligformål, mindre serviceerhverv, liberalt erhverv og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde.

Bebyggelsen udformes som overvejende samlet randbebyggelse.

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Området er i byzone.

Bebyggelsesprocenten er udlagt til 50% for holmen som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Realiseringsplan - Holmeplan og udbygningsplaner

Lokalplanen nr. 1398 udarbejdes med baggrund i udviklingsplan for Ny Rosborg, Udviklingsplan for fremtidens resiliente bydel i Vejle fra 2022. Derudover er der også udarbejdet en realiseringsplan, der består af en samlet holmeplan samt fire udbygningsplaner for delområderne til bebyggelse, som lokalplan nr. 1398 inddeles i. Bebyggelse skal tilpasses hinanden og omgivelserne med disponering efter holmeplanen, der ligger som illustrationsplan på kortbilag 4 i lokalplanen, og bygningshøjder efter principperne for den enkelte udbygningsplan der ligger som på kortbilag 5a, 5b, 5c og 5d i lokalplanen.

Realiseringsplanen for Nordholmen fastsætter lokalplanområdets samlet struktur og beskriver områder til bebyggelse og de grønne ubebyggede arealer. Det er også i realiseringsplanen, at man finder beskrivelser af, hvordan kvarterspladserne skal indrettes og deres sammenspil med vej og den gennemgående cykelsti. I planen udpeges områderne til skovparkering, og der er en nærmere beskrivelse af artssammensætning og variation af beplantning for at danne den grønne karakter, som ønskes i de ubebyggede arealer herunder også ved skovparkeringen.



Billede 5: Den samlede plan for Nordholmen.

Der er udarbejdet fire udbygningsplaner, et for hvert delområde, hvori der må opføres boligbebyggelse og daginstitution. I lokalplanens bilag 6a, 6b, 6c og 6d kan man se uddrag af det afleverede materiale fra udbygningsplanerne og den facadesammensætning, materiale- og farvevalg, som er tiltænkt det enkelte delområde, generelt områdets udtryk.



Billede 6: De fire udbygningsplaner for de enkelte delområder på Nordholmen.

Delområde til daginstitution er i lokalplanen fastlagt som delområde 1. Der er udarbejdet bebyggelsesplanen "Verdens vidunderligste daginstitution". I denne plan fastsættes principperne for daginstitutionens udformning som en cirkelformet bygning i træ med en atriumgård i midten. Inden for delområde 1 kan der opføres op til 2000 m² bebyggelse plus 200 m² sekundær bebyggelse. Som en del af bygningen er der mulighed for at opføre et udsigtstårn.

Delområder til boligbebyggelse er i lokalplanen fastlagt til delområde 2, 3 og 4.

Delområde 2 er omfattet af bebyggelsesplanen "Play Village", som beskriver et boligområde, hvor der bliver leget med sammensætningen af de enkelte boliger. Delområde 2 er karakteriseret af en tæthed med gårdrum, variation og forskydninger og passager mellem boligerne. Den samlede ramme for bebyggelsen i delområdet er en blå farve med indslag af ubehandlet træ. Der kan opføres op til 3.800 m² bebyggelse inden for delområdet plus 380 m² sekundær bebyggelse. Der må indrettes op til 4 etager, men den 4. etage må ikke indrettes som bolig men må anvendes som tagterrasse.

Delområde 3 har baggrund i bebyggelsesplanen "Almene boliger på Nordholmen". Bebyggelsesplanen beskriver boligernes placering langs vejen som en karréstruktur, der er blevet brudt. Boligerne opføres med en tung base i lyse teglsten og en mere let topfacade i grønne pandeplader, som føres med videre i tagkonstruktionen. Bebyggelsesplanen beskriver ligeledes, at stueetager, som vender ud mod kvarterspladserne, kan indrettes til fællesfunktioner som vaskeri, fælleshus, indsamling af plast, træningsrum mv.

I området beskrives en cirkelformet udeforsamlingshus opført i træ og en naturlegeplads.

Inden for delområdet kan der opføres op til 4.800 m² bebyggelse plus 480 m² sekundær bebyggelse. Bebyggelsen må opføres i op til 4 etager.

I delområde 4 opføres bebyggelsen som to rækker af bebyggelse, der følger delområdets afgrænsning rundt i kanten. Boligerne placeres forskudt for hinanden og er orienteret omkring et indre bilfrit stræde. Indenfor delområdet etableres fælles værksted, og der opsættes orangerier som fælleshuse. Det er særligt vigtigt i området, at bebyggelsen mod nordøst holder en højde på 1 etage af hensyn til boligområdet lige nord for lokalplanområdet.

Der kan opføres 15.000 m² bebyggelse plus 1500 m² sekundær bebyggelse.

Boligbebyggelsen skal fremstå med sadeltag og med facader i malet, brændt eller behandlet træ, skærmtegl, tegl, stålfalsplader, sinusplader eller en kombination heraf.

I delområde 4 kan der opføres fælleshus på op til 4 etager med fladt tag og en facade i træ.

Lokalplan

For hele den fremtidige bydel Ny Rosborg er der udarbejdet en rammelokalplan nr. 1331 Byudvikling Ny Rosborg i Vejle. Lokalplanen beskriver, hvordan fremtidig byudvikling skal ske på seks holme, som hæves over eksisterende terræn. Lokalplanen fastlægger de overordnede rammer for området, men giver ikke mulighed for, at der kan opnåes byggetilladelser, derfor udarbejdes denne lokalplan nr. 1398.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1398 Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg ophæves eksisterende lokalplan nr. 1331 indenfor området af lokalplan nr. 1398.

Servitutter

18.04.1879-964238-52, 18.04.1879- 964232-52, 18.04.1879-914971-52, 18.04.1879-964235-52 **Dok om vej mv.**

19.01.1900-964057-52 **Dok om vandmølle og vandsnegl mv.**

31.10.1927-914306-52 og 31.10.1927-914972-52 **Dok om forsyning-/af-løbsledninger.**

26.08.2002-22438-52 **Dok. om kloakledning mv.**

11.03.2008-7011-52 **Dok. om kloakledninger m.m.**

04.02.2011-1002261550 **Kloakanlæg**

14.06.2021-1013005697 **Servitut om kloakanlæg**

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.

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.

Lokalplanen inddeler det fremtidige boligområde i fire delområder, der hver især skal skabe en karakter i bebyggelsens udformning og udtryk, så bebyggelsen opleves som et legende og varieret boligområde med plads til forskellighed og fællesskaber. Bebyggelsen vil blive opført med forskellig udformning, materialer, farvevalg og i et varierende antal etager, så bebyggelsen ikke ligner hinanden, men samtidig bliver bundet sammen af en større helhed i arkitekturen.

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.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Lokalplanen giver mulighed for, at der sker byudvikling på et areal, som ikke tidligere har været bebygget. Byudviklingen sker dog som en naturlig udvikling af eksisterende byområde, hvor infrastruktur og forsyningsanlæg allerede er i nærområdet. Med lokalplanen stilles der krav om beplantninger med træer og buske, der kan medvirke til at optage CO₂, og der planlægges for håndtering af overfladevand og klimanedbør til regnvandsbassiner, så påvirkning på vandløbene mindskes. Boligområdet ligger tæt på Vejle midtby og understøtter muligheden for at bruge bæredygtige transportformer både ved at koble sig op på eksisterende net af cykelstier men også med områdets nærhed til offentlig transport. Området klargøres til forsyning med grøn fjernvarme i form af overskudsvarme.

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.

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021-2033 omfattet af udpegnings til område med risiko for oversvømmelse og erosion.

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for hele Ny Rosborg. Vandhåndtering i forbindelse med byudvikling vil være med til at løse udfordringer i de omkringliggende områder, samtidig med at vandet bruges rekreativt.

For at sikre boligudvikling på Nordholmen er områdets terræn blevet hævet til kote 2,5-3,0. Terrænhævningen skal fremtidssikre boligområdet i forhold til forhøjet vandstand og kraftige nedbørshændelser. Inden for lokalplanområdet indrettes der regnvandsbassiner, der kan forsinke regnvandet.

Håndtering af tag- og overfladevand

I forbindelse med lokalplanen er der blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Regnvand ledes til trug, som leder vandet videre til regnvandsbassiner. I bassinerne holdes vandet tilbage og ledes reduceret ud i kanalerne. Regnvandet indgår derved aktivt som bidrag til områdets rekreative kvaliteter. Det vurderes at afledning af vand fra det aktuelle område, ikke vil give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

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.

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.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt. Lokalplanområdet ligger ca. 2,4 km fra kysten. Vejle Midtby ligger mellem lokalplanområdet og kysten. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil være visuelt synligt fra kysten.

Forsyning

Vand

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

Varme

Området klargøres til forsyning med fjernvarme.

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.

Spildevand

Nordholmen skal spildevandskloakeres. Indenfor lokalplanområdet vil Vejle Spildevand etablere pumpestationer.

Der skal oprettes ét privat regnvandslaug med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, der skal varetage driften m.v. af regnvandssystemet. Regnvandslauget skal udarbejde vedtægter for regnvandssystemet, der bl.a. skal indeholde en udgiftsfordeling for de berørte ejendomme. De endelige vedtægter skal foreligge i takt med, at der oprettes grundejerforeninger. Vedtægterne skal godkendes af Vejle Kommune og skal tinglyses på de enkelte ejendomme.

Regn- og overfladevand på holmen skal håndteres på overfladen i åbne grøfter. Ved kraftig regn er det jævnfør regnvandshåndteringsplanen beskrevet, at overfladevandet ledes kontrolleret til arealer udenfor holmen, hvor det gør mindst mulig skade.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er klassificeret som lettere forurenede, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

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.

Støj

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.

En mindre del af lokalplanområdets udendørs opholdsarealer mod syd kan være påvirket af trafikstøj fra Vestre Engvej. Område belastet af støj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal indrettes, så der ikke er mulighed for ophold.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomhedsstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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 resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til boldbaner og deponi i forbindelse med genbrugspladsen. Området er i 2021 blevet udlagt til boligformål i rammelokalplan nr. 1331.

Arealet er udpeget som lavbundslandskab og særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde Vejle Å Tunneldal, hvilket ligger til baggrund for, at området også er udpeget som skovrejsning uønsket. Vejle by er opstået i bunden af Vejle Å Tunneldal, og byens udvikling har medført, at lokalplanområdet ligger omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanområdet har tidligere været en del af arealerne omkring den tidligere genbrugsplads, hvor der gennem årene har været foretaget jordflytning på arealet. På dele af arealet har der tidligere også været anlagt boldbaner. Tunneldalens struktur er derfor sløret af byens udvikling og tidligere anvendelse af lokalplanområdet.

Vejle by, som er anlagt i det lavtliggende område, er særligt udfordret af oversvømmelser fra vandløbene Vejle Å, Grejs Å og Vejle Fjord, samt kombinationer heraf. Store dele af midtbyen ligger derfor på lavbundsareal, hvor der er risiko for havstigninger og for oversvømmelse i forbindelse med store regnmængder. Indenfor lokalplanområdet er der derfor blevet tilkøbt jord, så terrænet hæves, så kanten af Nordholmen minimum ligger i kote 2,5. Dette for at forhindre oversvømmelse af lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanen er der blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Regnvand ledes til trug, som leder vandet videre til regnvandsbassiner. I bassinerne holdes vandet tilbage og ledes reduceret ud i kanalerne.

Ved lokalplanområdets sydvestlige afgrænsning ligger beskyttet natur i form af mose og sø. Der er ligeledes registreret Grøn Mosaikguldsmed i området. Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. I lokalplanområdet er det sikret, at der skal etableres et fælles friareal, som omkranser det nye boligområde. Lokalplanområdet ligger som et ubebygget areal uden større grad af beplantning. Med lokalplanen sikres der grønne områder, som er en del af fælles friareal, med træer og buske, der kan give læ og skjul for områdets plante- og dyreliv.

Lokalplanen sikrer, at afstand til arealer med beskyttet natur bibeholdes, og der sikres et grønt fælles friareal rundt om boligbebyggelsen, som danner afstand til areal, hvor guldsmeden er registreret. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i konflikt med Grøn Mosaikguldsmed, og der sikres en afstand til beskyttet natur og potentiel økologisk forbindelse.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges boliger og daginstitution i området, hvilket vil medføre mere trafik. Det vurderes, at adgangsvejen ved Vestre Engvej og vej i lokalplanområdet er tilstrækkeligt dimensioneret til at kunne håndtere den øget mængde trafik.

Det vurderes, at bebyggelse indenfor området ikke vil være visuel synlig fra kysten, da Vejle Midtby ligger mellem lokalplanområdet og kysten.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1398
Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg
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 skabe rammerne for realisering af Nordholmen med særligt fokus på fællesskaber og boliger samt bæredygtighed og klima,

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, institutioner, bebyggelse til fællesaktiviteter og fælles friareal,

at udbygge området under hensyntagen til principperne for bebyggelsens størrelse og placering, varieret facadeudtryk, etagehøjde og gennemgående arkitektonisk karakter som beskrevet i Realiseringsplanen for Nordholmen og de fire udbygningsplaner,

at sikre at udbuddet af boliger er varieret, med en sammenhængende arkitektonisk karakter indenfor det enkelte delområde, og

at sikre at lokalplanområdet fremstår som et grønt område med en beplantning, der rummer en stor artsvariation med kombination af træer og buske.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 126a og dele af 7000ce Engene, Vejle Jorder og 35a, 35b, 35f, 47a, 47i, 48a, og dele af 65b og 7000p Kølholt, Skibet. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 01.05.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet er inddelt i følgende delområder: 1, 2, 3, 4, A, B, C og D.

- Delområde 1 skal anvendes til daginstitution og legeplads.

-
- Delområde 2, 3 og 4 skal anvendes til boligformål med en kombination mellem rækkehuse og etageboliger. Inden for delområderne kan der opføres bebyggelse med fællesfunktioner som fælleshuse, vaskeri, pudsepladser til bil, overdækket cykelparkering mv. I bygninger, der vender ud mod kvarterspladserne, kan der i stueetagen etableres mindre erhverv og mindre kundeorienterede servicefunktioner som f.eks. café, se kortbilag 3b.
 - Delområde A udgør adgangsvejen og de tilhørende kvarterspladser.
 - Delområde B er udlagt til fælles friareal. Der kan etableres mindre bygninger og anlæg til områdets fælles brug, som shelters, bålhytter, lege-redskaber o. lign.
 - Delområde C er udlagt til aktivitetsbane og tilhørende faciliteter.
 - Delområde D udgør vandløb.

3.2

Tæt-lav bebyggelse er række-huse med lodrette lejlighedsskel, mens etageboliger er med vandrette lejlighedsskel.

Bebyggelsen må sammenbygges med op til 6 boliger/bygningsopgang i en række. Rækken af bebyggelse skal etableres med forskydning mellem bygninger for minimum hver anden bolig/bygningsopgang.

3.3

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

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, 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 og som sokkeludstyknings.

4.2

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestre Engvej som vist på kortbilag 3a og 3b.

5.2

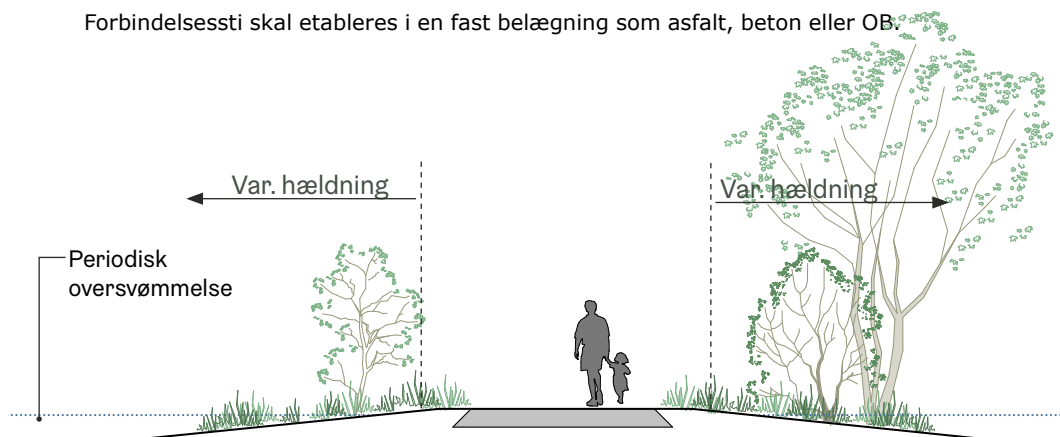
Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

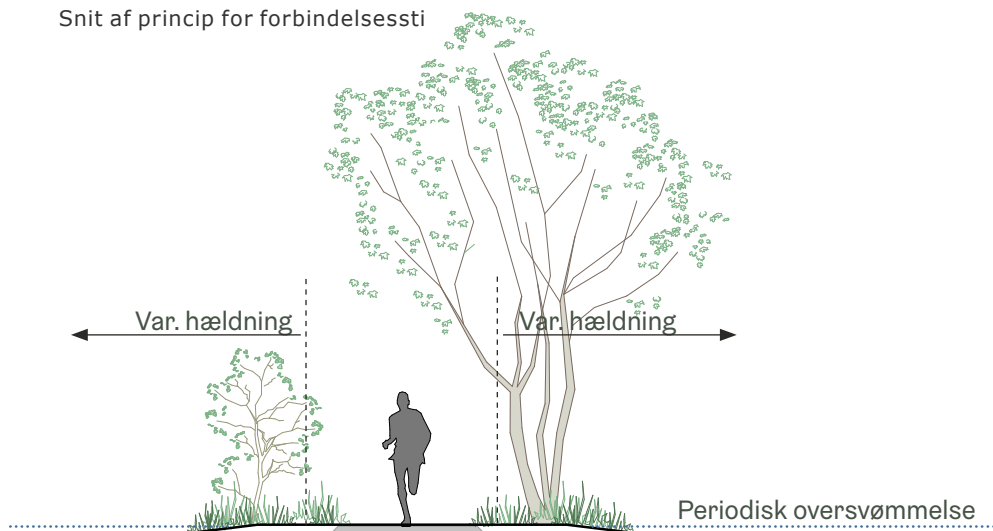
Delområde A udgør vejen, som udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.4

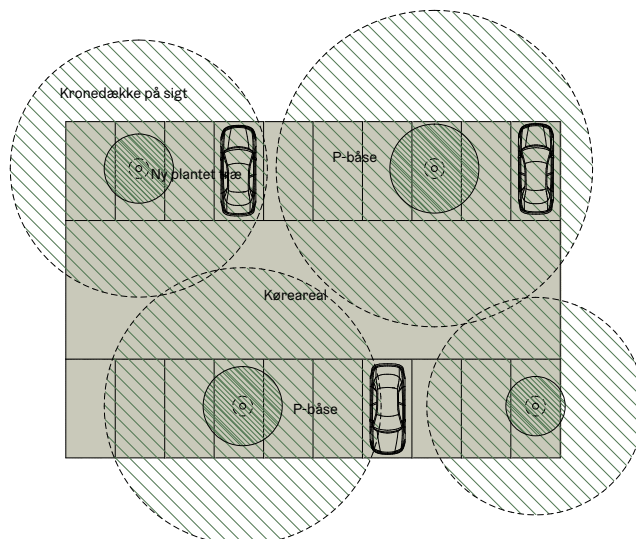
Der skal udlægges en forbindelsessti i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på minimum 2,5 meter. Stier er vist på kortbilag 3b. Forbindelsessti skal etableres i en fast belægning som asfalt, beton eller OB.



Snit af princip for forbindelsessti



Snit af princip for Oplevelsessti



Eksempel på indretning af parkeringspladser

Der skal udlægges en oplevelsessti i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibredde på minimum 1,5 meter. Stier er vist på kortbilag 3b.

Oplevelsesstier skal etableres i en belægning som grus, stenmel, græsarmering eller asfalt.

5.5 Der skal etableres

- ½ p-plads pr. bolig under 50 m²
- 1 p-plads pr. bolig over 50 m²
- 1 p-plads pr. 200 m² daginstitution til personaleparkering
- 16 p-pladser til offentlige formål, liberalt- og serviceerhverv

5.6

Der skal udlægges areal, så der ved behov kan anlægges supplerende p-pladser op til

- 0,5 p-plads pr. etagebolig/erhverv 0 - 50 m²
- 1 p-plads pr. etagebolig/erhverv 50 - 85 m²
- 1,5 p-plads pr. etagebolig/erhverv 85 - 120 m²
- 2 p-plads pr. etagebolig over 120 m²
- Ialt 24 pladser til offentlige formål og liberalt- og serviceerhverv

5.7

Der skal udlægges cykelparkering svarende til:

- 4 cykel p-pladser pr. bolig (vurderes for etageboliger, ungdomsboliger o. lign.)
- 2 cykel p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv
- 2 cykel p-plads pr. 100 m² daginstitutioner
- 2 cykel p-plads pr. 50 m² mindre kundeorienteret serviceerhverv som f.eks. cafe

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse skal placeres i byggefelt efter principperne, som er vist på kortbilag 3a.

6.2

Bebyggelse må placeres i skel langs delområde A (vejskel og skel ved kvartersterrasser) men ikke nærmere end 2,5 meter ved øvrige skel.

6.3

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

6.4

Delområde 1:

Inden for delområde 1 kan der opføres op til 2000 m² bebyggelse plus 200 m² sekundær bebyggelse.

Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager som vist på kortbilag 5A, hvoraf en del kan etableres som tagterrasse. Der er mulighed for at opføre et udsigts-tårn i op til 4 etager som en del af bebyggelsen.

6.5

Delområde 2:

Boligbebyggelsen orienteres i tre grupper omkring en klynge som vist i princippet på kortbilag 3a og 3b.

Inden for delområdet kan der opføres op til 3.800 m² bebyggelse plus 380 m² sekundær bebyggelse. Der kan etableres mellem 30-45 boliger inden for delområdet.

Bebyggelsen må opføres i op til 4 etager som vist på kortbilag 5b. Den 4. etage må ikke indrettes som bolig, men må anvendes til tagterrasser.

6.6

Delområde 3:

Boligbebyggelsen skal placeres i grupper af to og to med varieret forskydning ved facaden i princippet som vist på kortbilag 3b og med varieret etagehøjde.

Inden for delområdet kan der opføres op til 4.800 m² bebyggelse plus 480 m² sekundær bebyggelse. Der kan etableres mellem 55-70 boliger inden for delområdet.

Bebyggelsen må opføres i op til 4 etager som vist på kortbilag 5c.

6.7

Delområde 4:

Boligbebyggelsen skal placeres med forskydning ved facaden i princippet som vist på kortbilag 3b, og varieret etagehøjde. Inden for delområdet kan der opføres op til 15.000 m² bebyggelse plus 1500 m² sekundær bebyggelse. Der kan etableres mellem 165-185 boliger inden for delområdet.

Bebyggelsen kan opføres i op til 4 etager som vist på kortbilag 5d.

6.8

I delområde B og C må der samlet etableres op til 200 m² bebyggelse og anlæg til områdets fælles anvendelse som legeplads, fælleshus, mv.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Boligbebyggelsen skal udføres med en variation i facaden, så den enkelte bygning i delområdet fremstår med et varieret udtryk, der adskiller sig fra de tilstødende bygninger.

Variationen kan udtrykkes i fremrykning eller indskydning af facader, varieret etageantal, placering af altaner, variation af vinduesåbninger, forskellige skift i materialet eller lignende detaljer i facaden.

7.2

De enkelte delområder skal have et gennemgående arkitektonisk tema/karakter, der samler det enkelte delområde som en helhed. Den gennemgående arkitektoniske tema/karakter er beskrevet i §§ 7.4-7.6 og vist i princippet på bilag 6a, 6b, 6c og 6d.

7.3

Delområde 1:

Hovedbebyggelsen skal udføres som en cirkelformet bygning med atriumgård. Hovedbygningen skal fremstå med facade af træ som vist i princippet på bilag 6a. Mindre dele af bygningens facade kan fremstå begrønnet eller af andet materiale.

Tag skal være fladt tag med mulighed for etablering af tagterrasse og grønt levende tag f.eks. sedum.

Sekundær bebyggelse skal tilpasses hovedbebyggelsen.

7.4

Delområde 2:

Boligbebyggelsen skal etableres med facader, som fremstår sammensat og varieret. Det samlede arkitektoniske kendetegn for delområdet er en gennemgående blå farve med indslag af ubehandlet, malet eller behandlet træ med naturfarve, pande- eller sinusplader som vist i princippet på bilag 6b. Mindre dele af facaden kan etableres med andet materiale og farve.

Tag skal etableres som asymmetrisk tag udført i blå pande- eller sinusplade eller samme farve som boligen. Fladt tag kan etableres som grønt levende tag f.eks. sedum eller kan indrettes som tagterasser.

7.5

Delområde 3:

Boligbebyggelsen skal etableres med en base bestående af blank mursten i lyse/beige/gullige farver. Boligbebyggelsens topfacade og tag skal fremstå med grøn metalpladebeklædning. Det samlede arkitektoniske kendetegn i delområdet er metalpladernes grønne farve som vist i princippet på bilag 6c.

Tag skal etableres som sadeltag.

Bebyggelse med fællesfunktioner skal opføres i træ, som fremstår i træets naturlige farve. Bebyggelse med fællesfunktioner kan etableres med fladt tag og som grønt levende tag f.eks. sedum.

7.6

Delområde 4:

Boligbebyggelsen skal fremstå med facade i malet, brændt eller behandlet træ, skærmtegl, mursten, stålfalsplader, sinusplader eller en kombination heraf.

Det samlende arkitektoniske kendetegn i delområdet er de rødbrune- og sorte farver kombineret med træets naturlige farve som vist i princippet på bilag 6d.

Tag skal etableres som sadeltag.

Der kan opføres orangerier i delområdet som fælleshuse. Bebyggelse med fællesfunktioner må opføres i andet materiale og farve. Bebyggelse med fællesfunktioner kan etableres med fladt tag, som grønt tag f.eks. sedum eller indrettes som tagterrasse.

Generelt

7.7

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.

7.8

Altaner skal være selv bærende.

7.9

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

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.

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

7.11

Tekniske installationer skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.12

Private affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

7.13

Facadeskilte må kun udføres som enkeltstående bogstaver. Højden på bogstaverne skal tilpasses den mulige placering og det samlede facadeudtryk, og kan maksimalt være 30 cm høje. Skiltebånd eller skilteplader kan ikke godkendes.

Der må ikke opsættes folieskiltning i vinduer, og vinduer må ikke afblændes. Skilte må ikke have en reflekterende overflade, gennemlyses eller oplyses.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal holdes en afstand til beskyttet mose og sø på 10 meter.

8.2

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

8.3

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.

8.4

Ved tæt-lav bebyggelse skal overfladevand håndteres på egen grund eller i fælles friareal.

8.5

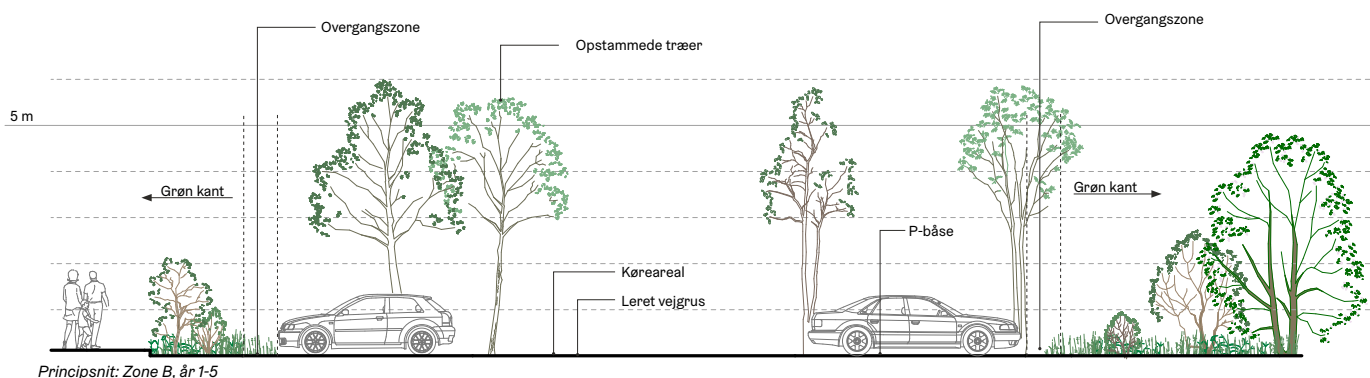
Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.6

I delområde 1 må der etableres hegn med en variation af naturmaterialer samt fritvoksende buske og træer. Planter må ikke plantes i række men skal sættes, så området får en naturlig/tilfældig karakter.

8.7

I delområde 2, 3 og 4 må der som udgangspunkt ikke opsættes hegn eller etableres hæk. Afskærmning i direkte tilknytning til den enkelte terrasse skal etableres som fritvoksende buske og mindre træer. Planter må ikke plantes i række, men skal sættes så området får en naturlig/tilfældig karakter. Mellem



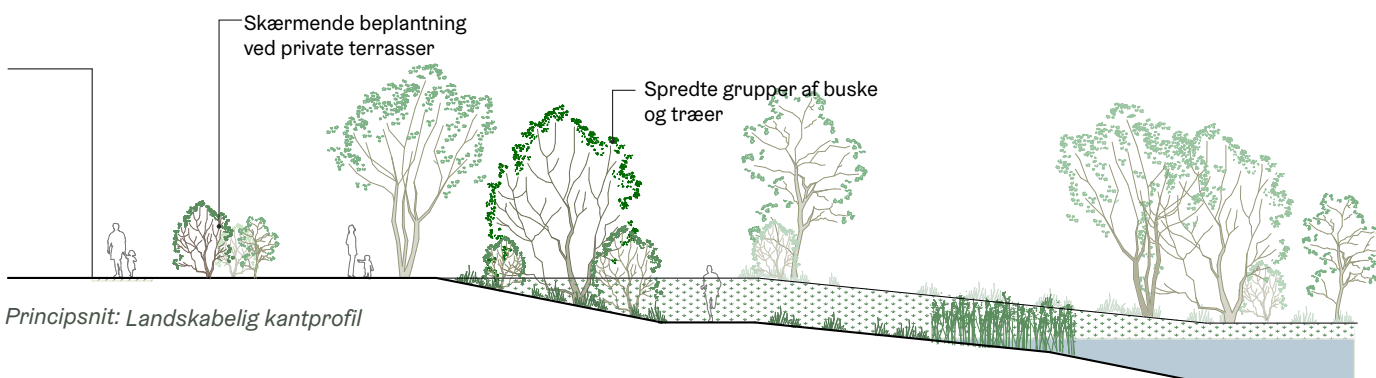
Principssnit: Zone B, år 1-5

Snit af princip for skovparkering

terrasser må der, fra bygningen og op til 3 meter ud, etableres hegn i naturmaterialer som levende beplantning eller begrønnet trådhegn.

8.8

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3.



Principssnit: Landskabelig kantprofil

Snit af eksempel for holmekanten og karakter af fælles friarealer

8.9

Delområde A og D må ikke bebygges. Der må etableres mindre tekniske anlæg til områdets drift som pumpestation.

8.10

Kvarterspladserne indenfor delområde A skal etableres med varieret/sammensat belægning.

8.11

Parkeringspladser skal begrønnes med træer og buske, så de fremstår som skovparkering. Der skal plantes et træ for hver 6. parkeringsplads, som kan plantes samlet i området eller mellem parkeringspladserne.

8.12

Delområde B skal fremstå som et grønt fælles friareal med en kombination af åbne arealer med engkarakter og søer, samt grupper af beplantning af træer og buske. Plantearterne i delområdet skal være hjemmehørende, og plantesammensætningen skal være artsrig.

8.13

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5.5 og udlagt de i § 5.6 nævnte parkeringsarealer

de i §§ 8.11 og 8.12 nævnte beplantninger

de i § 5.4 nævnte stier

de i § 8.12 nævnte fælles friarealer

9.2

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

§ 10 Grundejerforening og regnvandslaug

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 udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning. Delområde C aktivitetsbane og delområde D vandløb er ikke en del af fælles friareal.

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.

10.7

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

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

11.1

Lokalplan nr. 1331 på matr.nr. 126a og dele af 7000ce Engene, Vejle Jorder og 35a, 35b, 35f, 47a, 47i, 48a og dele af 65b og 7000p Kølholt, Skibet offentliggjort den 20.12.2021 angående Byudvikling Ny Rosborg, Vejle ophæves indenfor lokalplanens område.

§ 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

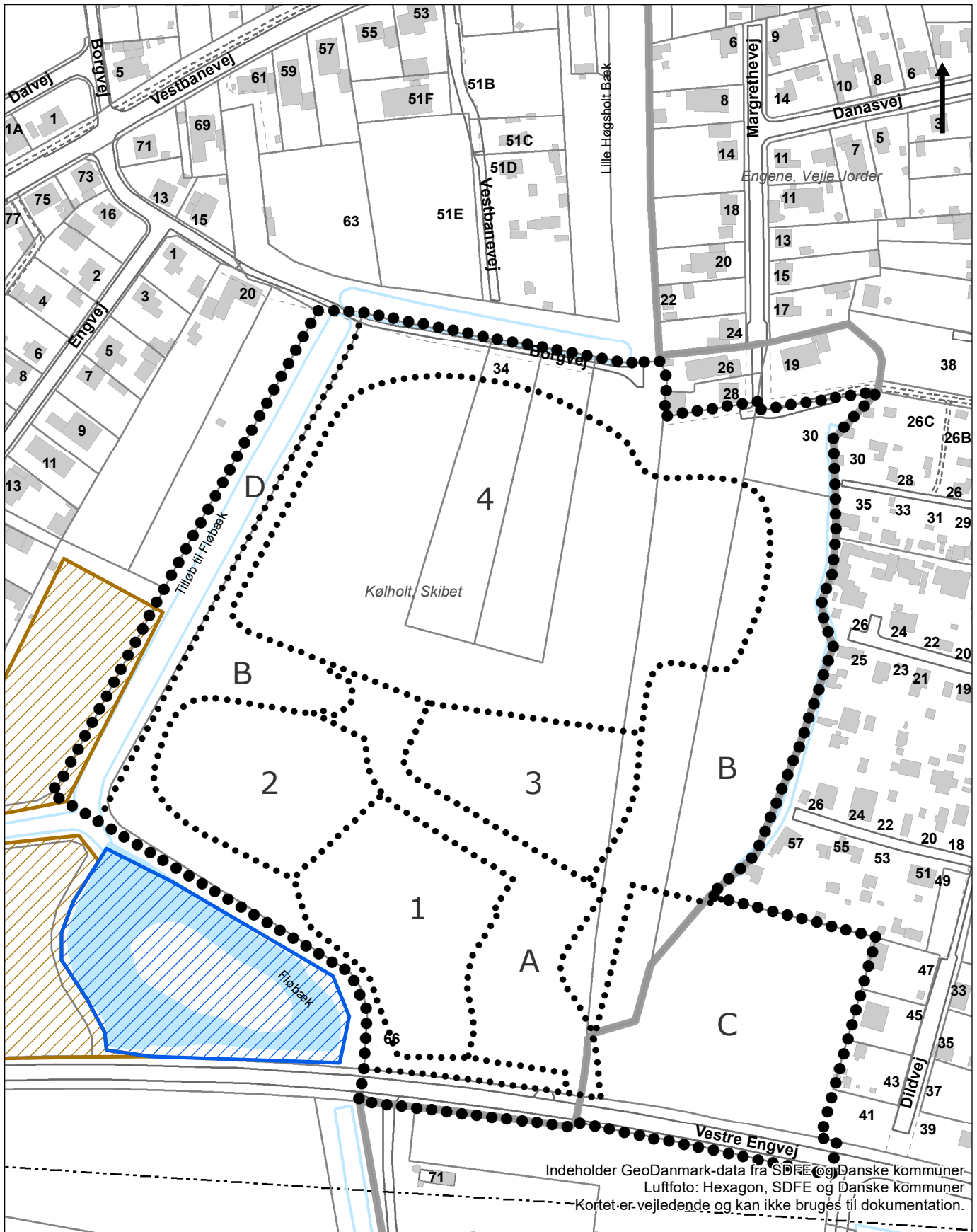
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

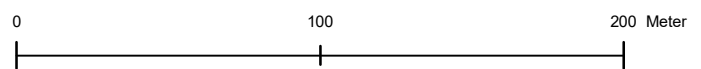
12.4

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



Signatur

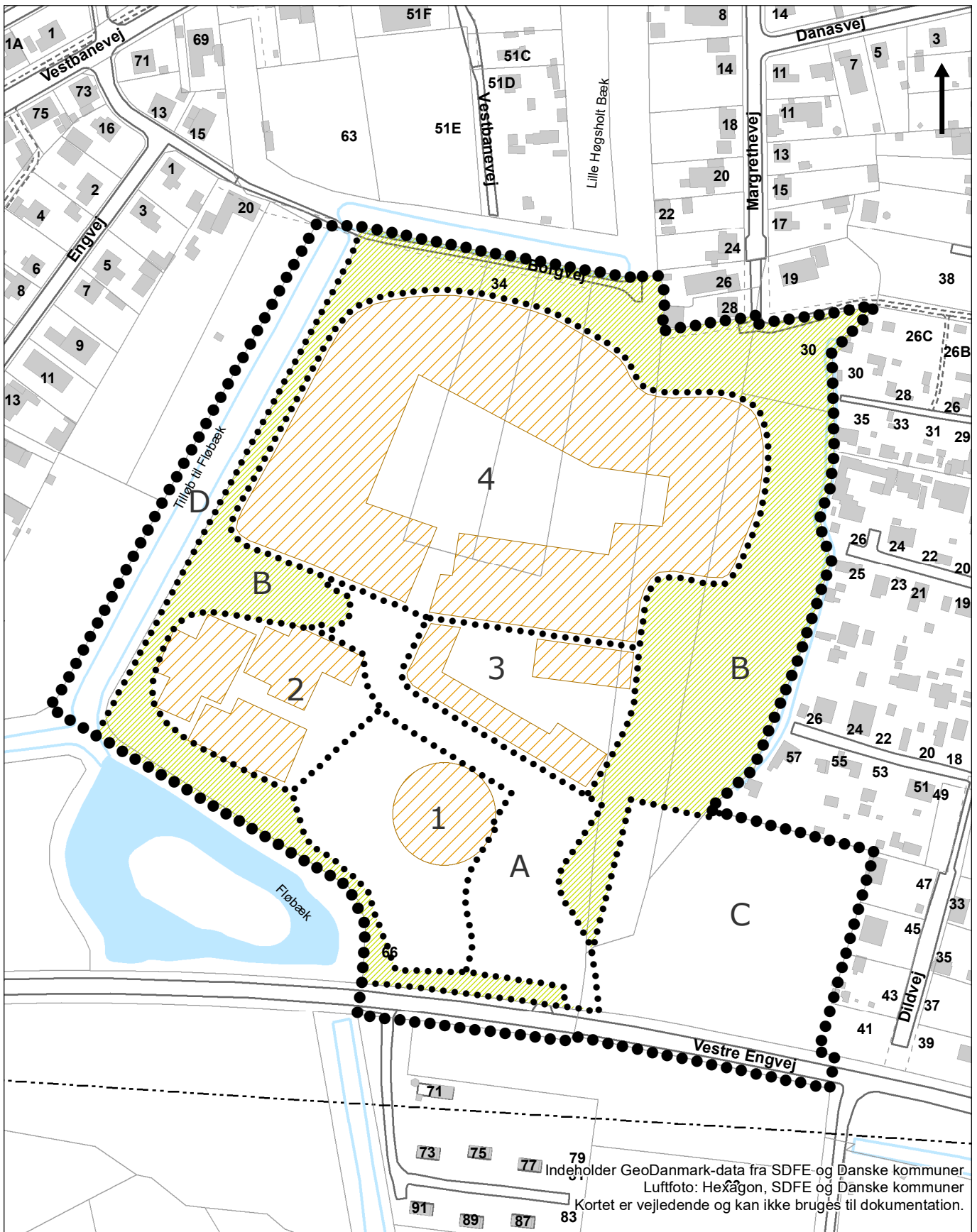
-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Mose
-  Sø









Kortbilag 2

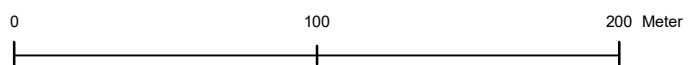
Lokalplan nr. 1398
 Boligområde Nordholmen ved
 Vestre Engvej, Ny Rosborg
Eksisterende forhold

Mål: 1:2.500
 Dato: 16.05.2023
 Rev: xxx
 Init.: SANSS



Signatur

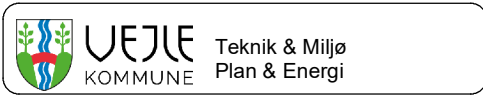
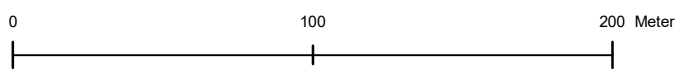
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde
-  Delområde B, Fælles friareal
-  Byggefelter
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer



Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1398
 Boligområde Nordholmen ved
 Vestre Engvej, Ny Rosborg
Fremtidige forhold


Mål: 1:2.500
 Dato: 16.05.2023
 Rev: xxx
 Init.: Sanss

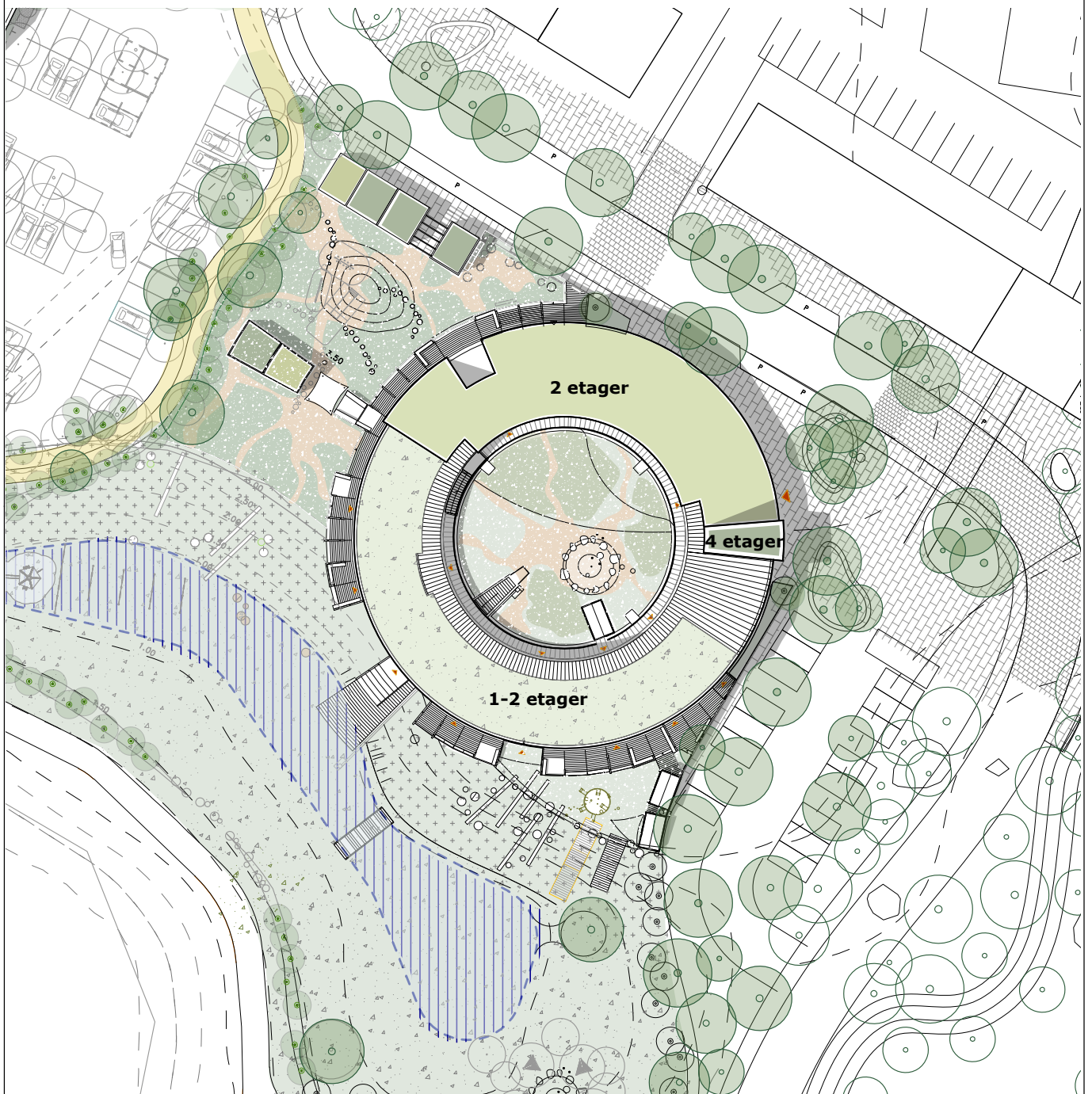


Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1398
 Boligområde Nordholmen ved
 Vestre Engvej, Ny Rosborg
Illustrationsplan

Mål: 1:2.500
 Dato: 16.05.2023
 Rev: xxx
 Init.: LYTT

Signatur
 Lokalplanafgrænsning



Tegning ikke målfast



Tegning ikke målfast





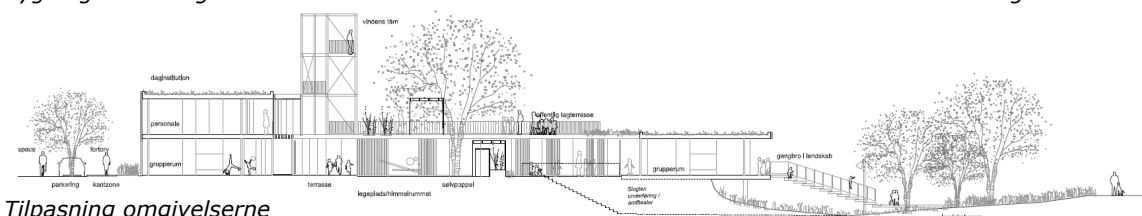
Bilag 6a
Delområde 1, Daginstitution udtryk



Bygningens rumlighed



Relation til gaderummet



Tilpasning omgivelserne

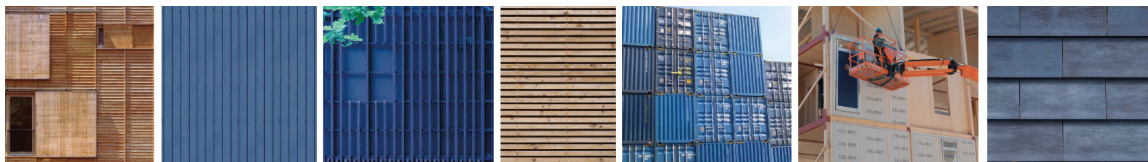


Bebyggelsens karakter



Eksempel på facadeudsnit

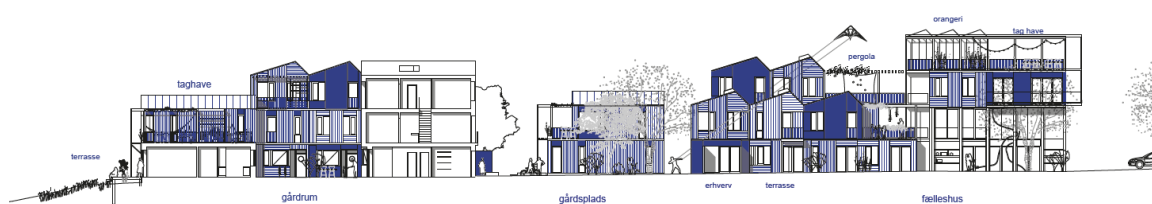
Bilag 6b Delområde 2, Bebyggelse udtryk



Eksempler på facadebeklædning



Bebyggelsens karakter



Tilpasning omgivelserne



Rumlighed mellem bygningerne

Bilag 6c Delområde 3, Bebyggelse udtryk



Rumlighed mellem bygningerne

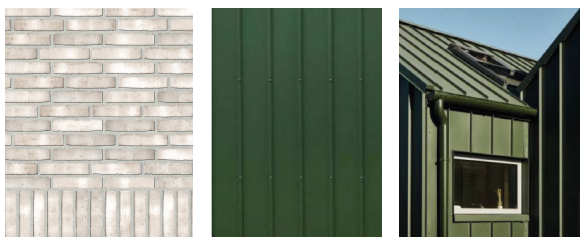
A. Facadeopstalt mod gaden



Tilpasning omgivelserne



Bebyggelsens karakter



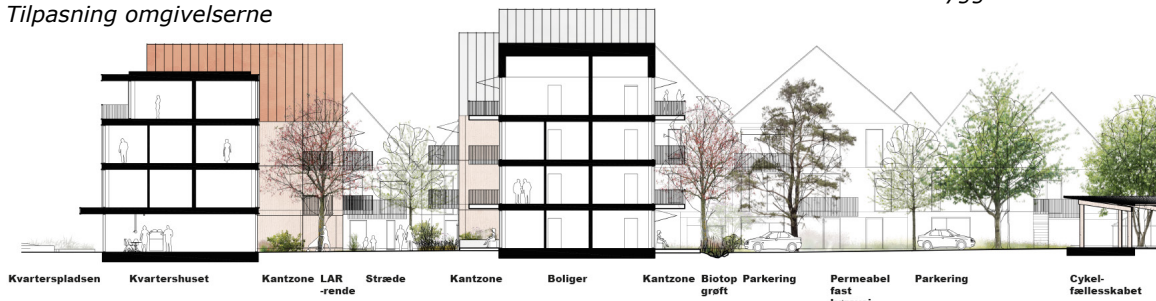
Eksempler på facadebeklædning og detaljer

Bilag 6d
Delområde 4, Bebyggelse udtryk

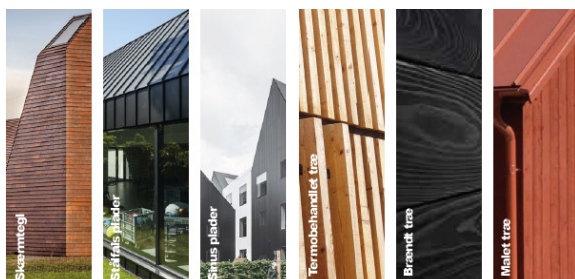


Bebyggelsens karakter

Tilpasning omgivelserne



Rumlighederne omkring bygningerne



Eksempler på facadebeklædning



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

Sandra Søgaard Stark

Lokal tlf.: 76812255
SANSS@vejle.dk

13. september 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-41-22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1398

Lokalplan nr. 1398 Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg er den 13.09.2023 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, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- at lokalplanens § 3,2 omformuleres til, ”Tæt-lav bebyggelse er rækkehuse med lodrette lejlighedsskel, mens etageboliger er med vandrette lejlighedsskel.
Bebyggelsen må sammenbygges med op til 6 boliger/bygningsopgang i en række. Rækken af bebyggelse skal etableres med forskydning mellem bygninger for minimum hver anden bolig/bygningsopgang.”
- at indledning til lokalplanens § 5.6 omformuleres til, ” Der skal udlægges areal, så der ved behov kan anlægges supplerende p-pladser op til”

Lokalplanen 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, der offentliggøres den 18.09.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Sandra Søgaard Stark

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

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. 18.09.2023

Lokalplan nr. 1398

Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg

Formålet med lokalplanen er, at fastsættes rammerne for byudvikling af Nordholmen. Nordholmen er første etape af realiseringen af den nye bydel Ny Rosborg, som ligger i den vestlige del af Vejle. På Nordholmen er ønsket, at der skal opføres en daginstitution, et varieret udbud af boliger, fælleshuse og værksteder mv.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- at lokalplanens § 3,2 omformuleres til, "Tæt-lav bebyggelse er rækkehuse med lodrette lejlighedsskel, mens etageboliger er med vandrette lejlighedsskel. Bebyggelsen må sammenbygges med op til 6 boliger/bygningsopgang i en række. Rækken af bebyggelse skal etableres med forskydning mellem bygninger for minimum hver anden bolig/bygningsopgang."
- at indledning til lokalplanens § 5.6 omformuleres til, " Der skal udlægges areal, så der ved behov kan anlægges supplerende p-pladser op til"

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

Du kan også se planen 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. 13.09.2023 vedtaget lokalplan nr. 1398 Boligområde Nordholmen ved Vestre Engvej, Ny Rosborg.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 18.09.2023 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.