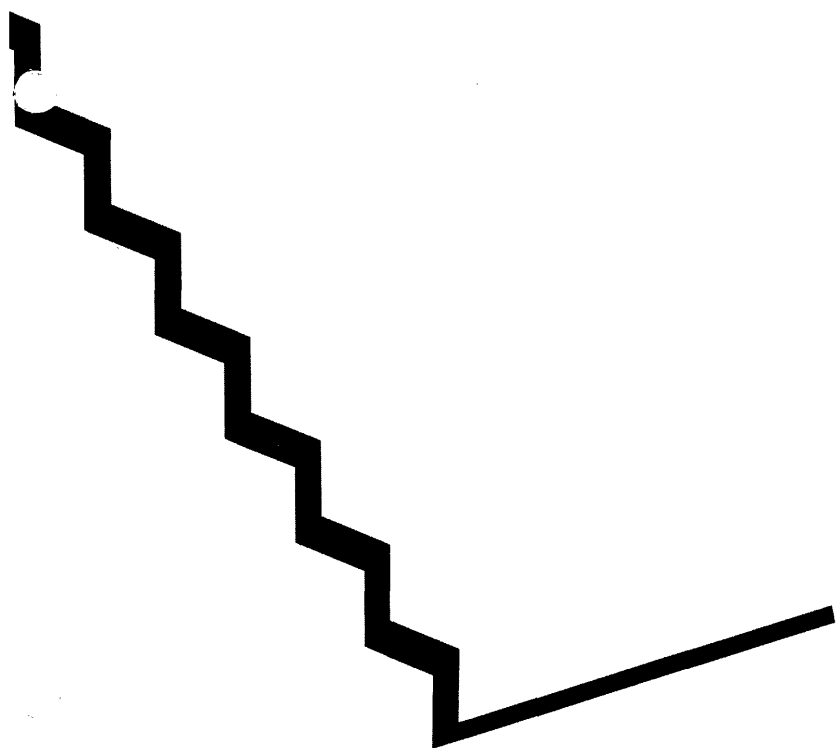


V E J L E K O M M U N E

---



**L O K A L**

---

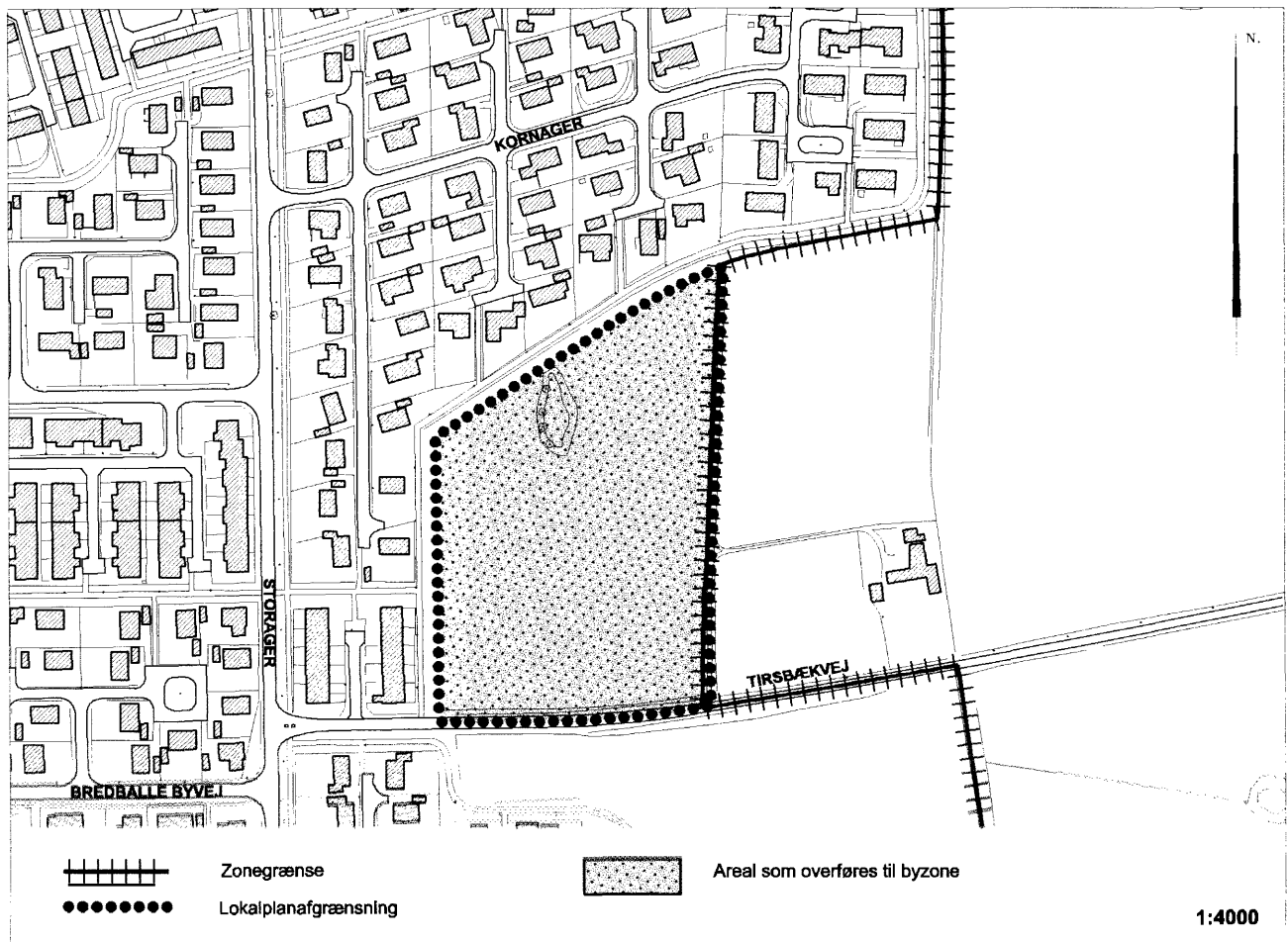
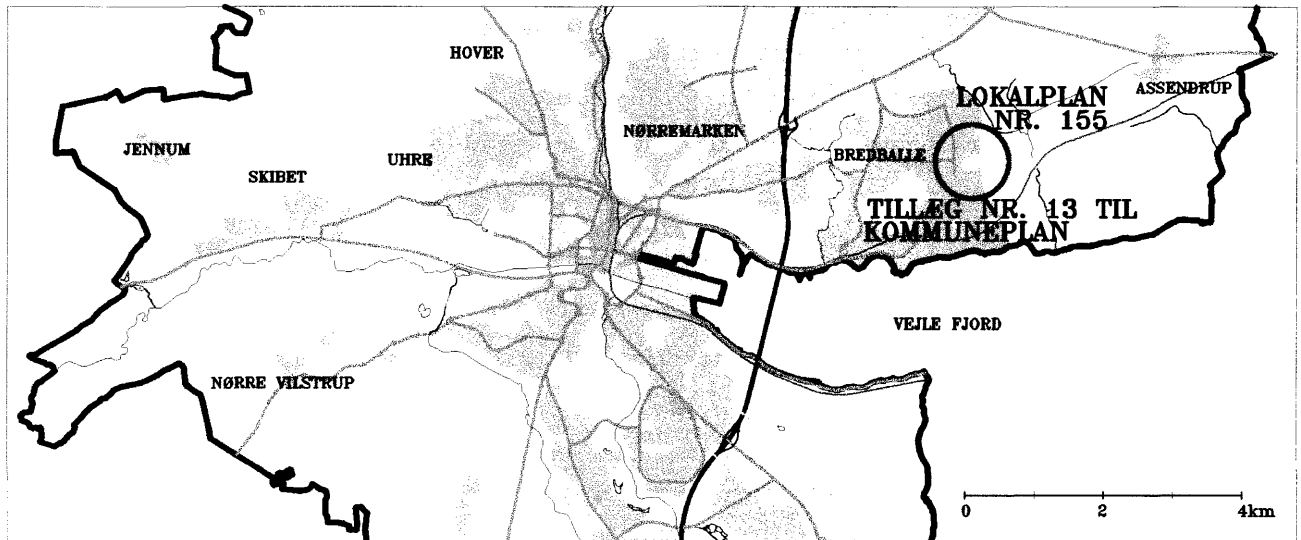
PLAN 155

for et område  
nord for  
Tirsbækvej

Oktober 2000

# LOKALPLAN NR. 155

Lokalplan nr. 155 for et område beliggende nord for Tirsbækvej.





# INDHOLD

---

## ■ Indhold

Indledning .....	5
Lokalplanbestemmelser .....	13
§ 1. Lokalplanens formål .....	13
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus .....	13
§ 3. Områdets anvendelse .....	13
§ 4. Udstykninger .....	14
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	14
§ 6. Lednings- og lysanlæg .....	14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 9. Ubebyggede arealer .....	17
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	17
§ 11. Grundejerforening .....	17
§ 12. Servitutter .....	18
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger .....	18
Vedtagelsespåtegning .....	19
Bilag:	
1. Arealudlæg	
2. Illustrationsskitse	

## ■ Indledning

### Lokalplanens område

Lokalplan nr. 155 fastsætter bestemmelser for et areal på ca. 3 ha. beliggende i Bredballe, nord for Tirsbækvej ved den østlige udkant af Vejle by. Lokalplanen omfatter ejendommen matr. nr. 13 bc, Bredballe by, Bredballe, undtagen den del af ejendommen som allerede er i byzone og er omfattet af Byplanvedtægt nr. 204 for et område i Bredballe.

Lokalplanens område og beliggenhed fremgår af planens kortbilag.

Området må kun anvendes til offentlige formål og særlige boligformål.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre et tidssvarende plejeboligcenter som erstatning for de utidsvarende pleje hjem Engumhus og Bredballehus. Det er intention, at det tilhørende plejeboligcenter skal indeholde deciderede faciliteter for pleje og plejepersonale, samt mulighed for aktivitets tilbud for de hjemmeboende ældre i området.

Lokalplanens område er beliggende i landzone, og overføres til byzone gennem Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Vejadgangen til området sker fra Tirsbækvej.

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en fysisk plan, der

fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, og hvilket omfang den må have, hvordan friarealerne skal udformes og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret efter behov.

### Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

I Lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større udstykninger og bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og event. eksisterende bebyggelse.

### Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i Lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne på grundlag af et forslag til lokalplan have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til planen, herunder de eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder, der måtte være

fremSAT. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere m.fl. inden for området.



# LOKALPLANBESTEMMELSER

Anmelder:  
Teknisk Forvaltning  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

## VEJLE KOMMUNE

Lokalplan nr. 155 for et område til særlige boligformål ved Tirsbækvej i Bredballe.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

STEMPELMÆRKE  
CIVILRET

MM R ON DR M KA M O TR LA  
Q 301135

0001400.00 ✓  
F H

Lokalplanens formål er:

- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for at opføre boliger til særlige boligformål, plejeboliger, seniorboliger og ligende med tilknyttede kollektive anlæg,
- at overføre området fra landzone til byzone,
- at sikre, at udstykning og bebyggelse sker under hensyn til den eksisterende boligbebyggelse og områdets placering i det natur-skønne landskab,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser m.h.t. materialeanvendelse og bygningers udformning,
- at bebyggelsen opføres med baggrund i miljømæssig bæredygtighed og byøkologiske principper,
- at sikre at færdsel, parkering og adgang til boligerne foregår fra veje, stier, og lignende arealer, der udformes og anlægges under hensyntagen til færdsel af bl.a. gangbesværede.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONE-STATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 13bc Bredballe by, Bredballe.
- 2.2 Ejendommen er beliggende i landzone.
- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til særlige boligformål, og offentlige formål plejecenter og ligende.

# LOKALPLANBESTEMMELSER

---

- 3.2 Der må ikke indrettes butikker i området.
- 3.3 Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5 m<sup>2</sup> bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når de udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske på grundlag af den viste retningsgivende illustrationsskitse på kortbilag nr. 2, eller på grundlag af en anden af Byrådet godkendt udstykningsplan, der følger lokalplanens principper for udstykning og bebyggelse.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKE RINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye vej, med en beliggenhed som vist på planen med arealudlæg, kortbilag nr. 1:

Vejen A - B udlægges i en bredde af 5,5 meter.

- 5.2 Vejadgang sker fra Tirsbækvej.
- 5.3 Der skal sikres sti-forbindelse a - b til Bredballe center.
- 5.4 Der skal udlægges samlede parkeringsarealer svarende til 0,4 bil pr. plejebolig og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for anden bebyggelse.
- 5.5 Der skal udlægges samlede parkeringsareal svarende til 0,8 bil pr. seniorbolig og lignende.

## § 6 LEDNINGS- OG LYS-ANLÆG

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning m.m. må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grunden indtil en afstand af 0,7 m fra skel mod vej, parkerings- og vendepladser samt stier.
- 6.3 Der skal sikres mulighed for nedlægning af vandledninger, fjernvarmeledninger, el-, fællesantenne- og telefonkabler på grunden i en afstand af 0,5 m fra grundens skel mod vej, parkerings- og vendepladser samt stier.
- 6.4 Der skal i nødvendigt omfang sikres mulighed for nedlægning af



# LOKALPLANBESTEMMELSER

---

hovedkloakledninger.

- 6.5 Det skal sikres, at kloakanlægget for lokalplanens område udføres efter seperatkloaksystemet, herunder at parcellernes regn- og spildevandsledninger skal afsluttes med en Ø425mm rense- og inspektionsbrønd placeret 1 m inden for ejendomsskel. Spildevandsstikbrønd skal være med indbygget VA-godkendt rottespærre.

Regnvandsledninger skal tilsluttes en regnvandbasin der placeres i lavning ved Tirsbækvej.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, regnet fra det eksisterende terræn eller fastlagt niveauplan.

Uanset indlæggelse af niveauplaner, skal bygningshøjden respektere det skrå højdegrænseplan (BR-S 98) i forhold til naboskel med udgangspunkt i det eksisterende terræn i naboskel.

- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5m over terræn/niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet (BR-S 98).



- 7.4 Taghældningen skal være under 30 grader. Mindre tagflader kan have anden hældning (eks. carporte/udhuse og garager.)

- 7.5 Evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn (niveauplan).

- 7.6 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres nærmere skel end 2,5 m, skal opføres i skel eller mindst 1 m derfra.

Hvor højden på garager eller carporte overstiger 2,5 m i naboskel, må disse kun opføres sammenbygget i skel med garage

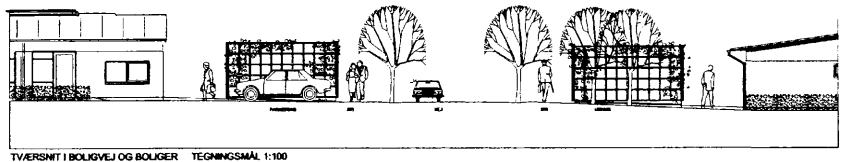
# LOKALPLANBESTEMMELSER

eller carport på naboejendommen.

Uanset garagers og carportes højde og afstand til skel, kan taget på disse bygninger tillades opført med samme taghældning som beboelsen på ejendommen.

Udhuse der anvendes til mindre dyrehold, må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

- 7.7 Der fastlægges en byggelinie på 2,5 m fra vejskel.
- 7.8 I forhold til trafikstøj fra Tirsbækvej skal det ved bygningsmæssige foranstaltninger sikres, at der opnås et indendørs støjniveau på maks. 30 dB(A) i bebyggelsens beboelsesrum.



## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Ydervægge på boliger skal udføres som murede facader (blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk). For mindre bygningspartier kan tillige tillades trækonstruktioner og glas.

Byrådet kan tillade, at der anvendes andre materialer til ydervægge (eksempelvis træ) på baggrund af en arkitektonisk vurdering af det enkelte projekt.

Tagene på boenheder og plejecenter skal dækkes med sort tagpap, listedækket. Der kan tillades mindre glaspartier i tagkonstruktionen.

Byrådet kan tillade andre tagmaterialer, såfremt det kan begrundes arkitektonisk.

Til mindre udhuse må der kun anvendes materialer til ydervægge og tag, der sammen med boligen udgør et harmonisk helhedsindtryk.

- 8.3 Der må ikke opstilles udendørs antenneanlæg.





# LOKALPLANBESTEMMELSER

---

## § 9 UBEBYGGEDE AREA- LER

- 9.1 Der udlægges 25% af etagearealet til opholdsarealer til plejeboliger.
- 9.2 Der udlægges 10% af arealet til opholdsarealer til evt. centerbygning.
- 9.3 Arealet på kortbilag nr. 2, vist som engdrag, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.
- 9.4 Belysning af veje og stier og andre færdselsarealer må ikke uden Byrådets særlige tilladelse udføres som andet end parkbelysning med lyspunkthøjde på højst 3,5 m og som skotbelysning.

## § 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning. (Kollektivt varmforsyningsanlæg i tilgrænsende område er naturgas)

Uanset ovennævnte kan Byrådet meddele særlig tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg, f.eks. solvarmeanlæg.

- 10.2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles fjernsynsantenneforsyning.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller sikret etableret de i § 9.1 nævnte fælles opholdsarealer.

## § 11 GRUNDEJERFOR- ENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Byrådet kræver det og forenings vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanens område, herunder snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier.
- 11.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

# LOKALPLANBESTEMMELSER

---

11.5 Grundejerforeningen skal stedse holde Teknisk Forvaltning underrettet om sin adresse.

## § 12 SERVITUTTER

12.1 Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter inden for området fortrænges kun af lokalplanen, i det omfang de er uforenlige med planens bestemmelser.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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.

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


13.3 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.

13.4 I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.


# VEDTAGELSESPÅTEGNING

## ■ VEDTAGELSESPÅTEGNING

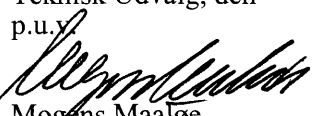
Således vedtaget af Vejle byråd den 6. juni 2000.

 Vejle byråd, den 8. juni 2000.  
Flemming Christensen / Niels Agesen  
Borgmester / Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle byråd den 10. oktober 2000.

 , den 12. oktober 2000.  
Flemming Christensen / Niels Agesen  
Borgmester / Kommunaldirektør


Nærværende lokalplan begæres i medfør af §31, stk. 2 i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, tinglyst på matr. nr. 13bc Bredballe, Bredballe

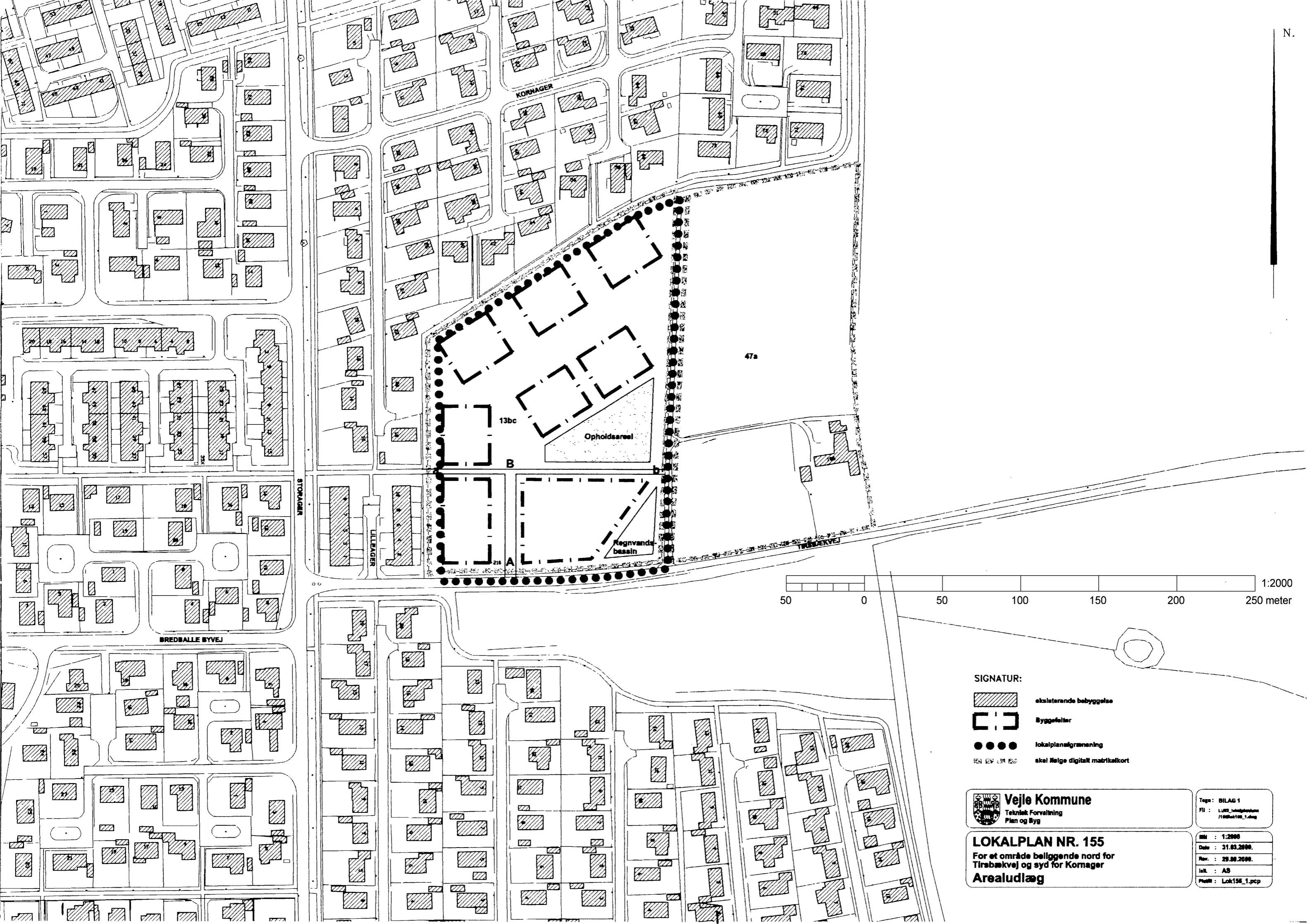
Teknisk Udvalg, den 2. november 2000  
p.u.v.  
  
Mogens Maaløe




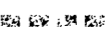
\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Vejle  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen


Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 13 BC, Bredballe By, Bredballe  
Ejendomsejer: Johannes Winther  
Lyst første gang den: 06.11.2000 under nr. 20253  
Senest ændret den : 06.11.2000 under nr. 20253

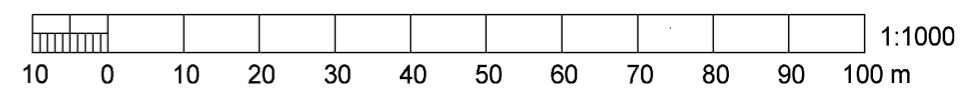
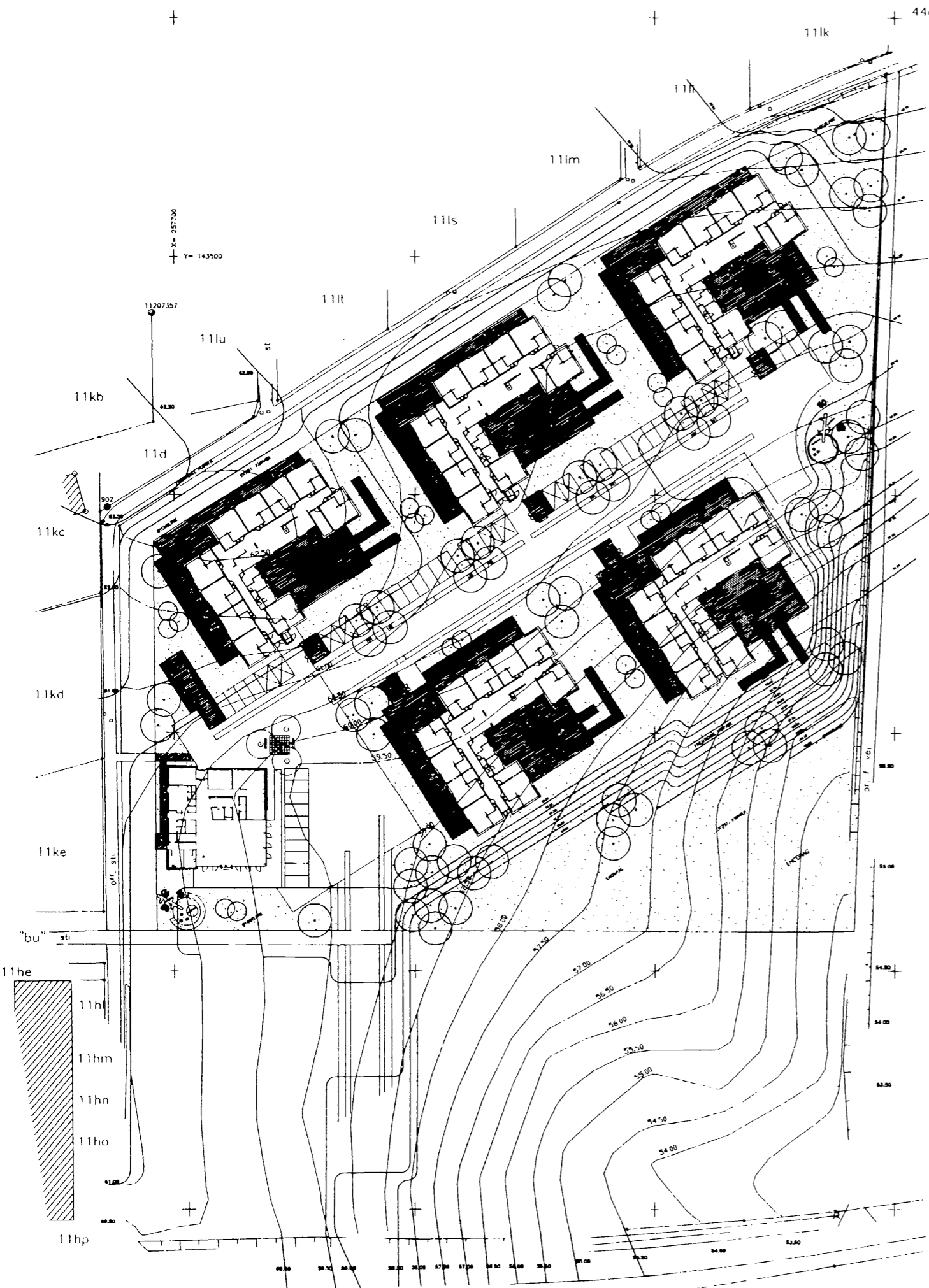
Retten i Vejle den 07.11.2000

  
K. Nielsen (H). tlf. 76405554



- SIGNATUR:**
-  eksisterende bebyggelse
  -  Byggefelter
  -  lokalplangrænning
  -  skal følge digitalt matrikalkort

 <b>Veje Kommune</b> Teknik Forvaltning Plan og Byg	Tegnr: BILAG 1 Fil: Lok155\indholdsmateriale\1100\lok155_1.dwg
	<b>LOKALPLAN NR. 155</b> For et område beliggende nord for Tirsbækvej og syd for Kornager <b>Arealudlæg</b>



TOTALRÅDGIVER  
 ARKITEKTFIRMA A/S  
 HJUNE & ELKJÆR  
 ARKITEKTER M.A.A.  
 DR. MARGRETHE VEJ 71  
 8200 ÅRHUS N  
 TELEFAX 86108827  
 TELEFON 86108836

LANDSKAB ÅRHUS  
 LANDSKABARKITEKTER MAA  
 LANGENAS ALLE 21 1.SAL  
 8000 ÅRHUS C  
 TELEFON 86143418  
 TELEFAX 87341834

**Vejle Kommune**  
 Teknisk Forvaltning  
 Plan og Byg

Tegn : **BILAG 2**  
 Fil : L:\03\_lokalplan\ann  
 \165\lok155\_3.dwg

**LOKALPLAN NR. 155**  
 For et område beliggende nord for  
 Tirsbækvej og syd for Kornager  
**Illustrationsskitse**

MM : 1:1000  
 Dato : 29.09.2000.  
 Rev :  
 Init : MS  
 Ploet : lok155\_3.pcp