

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Vejle

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 12

Akt.nr.:

X 18

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 C m.fl., Sletde By, Skibet

Ejendomsejer: Vejle Kommune

Lyst første gang den: 16.01.2004 under nr. 2245

Senest ændret den : 16.01.2004 under nr. 2245

lyst på 3 c Sletde

Retten i Vejle den 16.01.2004

Karin Rønnow - tlf. 76405553

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Vejle

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 13

Akt.nr.:

L 675

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 R, Sletde By, Skibet

Ejendomsejer: Andelsselsk Sletde og Stenager Vand- m.fl.

Lyst første gang den: 16.01.2004 under nr. 2246

Senest ændret den : 16.01.2004 under nr. 2246

Retten i Vejle den 16.01.2004

Karin Rønnow - tlf. 76405553

X-18

Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Kirketorvet 22
7100 Vejle

L-675

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. 167

Efter lov om planlægning (Lov nr. 763 af 11. september 2002, med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som lav boligbebyggelse,
- at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter de retningslinjer og principper, der fremgår af strukturplanskitsen for Skibet, så de landskabelige forhold i området tilgodeses,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser m.h.t. materialeanvendelse og bygningers udformning,
- at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi,
- at sikre, at der opnås fleksibilitet med hensyn til udstykning og bebyggelse, når det er nødvendigt,
- at området udbygges ud fra bæredygtige holdninger ved byggemodning, udformning, opførelse og drift af byggeri og friarealer, idet der så vidt muligt skal vælges byøkologiske løsninger,
- at sikre, at placering og udformning af veje og stier sker efter principperne for stilleveje og lege- og opholdsgader,
- at sikre udlæg af fælles friarealer til bebyggelsen og fastlægge retningslinjer for brugen af områdets landskabelige friarealer, så de fastholdes som åbne landskabstræk mellem bebyggelserne,
- at søge skovbyggelinjen reduceret inden for planens område,
- at overføre dele af området fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1, og
- at aflyse den del af lokalplan 88, der ligger inden for denne lokalplans område som vist på kortbilag 1.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3r og del af 3c Stelde By, Skibet og alle parceller, der efter den 1. juli 2003 udstykkes

indenfor lokalplanens område.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone. Arealerne, der overføres til byzone er vist på kortet på side 3.

2.3 Enkelte af ejendommene (matr. nr.), der er nævnt i § 2.1, er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten er ikke til hinder for, at arealet tages i brug til det formål, der er i lokalplanen. Indtil da skal arealet drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Området må kun anvendes til parcelhuse opført som åben-lav eller som tæt-lav bebyggelse. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

Der kan endvidere opføres bebyggelse til kollektive boligformer som almennyttig boligbebyggelse, ældreboliger, ungdomsboliger, andelsboliger og lignende samt institutioner for unge og ældre, når det sker efter en samlet plan.

Delområde B1 og B3 skal anvendes til parcelhuse som åben-lav bebyggelse efter en udstykning som vist på kortbilag 2.

Delområde B2 skal anvendes til dobbelthuse i to etager.

3.2 Det er umiddelbart tilladt at drive visse former for erhvervsvirksomhed i en bolig, f.eks. indehaverens egen udøvelse af liberalt erhverv. I boligområder kan der indpasses mindre erhverv i umiddelbar tilknytning til boligen under forudsætning af .

- at det er en virksomhed i klasse 1 efter Håndbog om Miljø- og Planlægning,
- at der opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at erhvervsarealet højst udgør 50% af det samlede bruttoetageareal på den enkelte ejendom,
- at ejendommen fremstår med karakter af beboelsesejendom både i udformning af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer, ved skiltning eller lignende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ad § 2.3. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort & Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser efter § 4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

Ad § 3.2. Det kan tillades, at der på de enkelte ejendomme drives en virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, når lokalplanens forudsætninger opfyldes.

Virksomheder i klasse 1 er f.eks. liberale erhverv, kontorer, forretninger og småværksteder evt. med butik.

3.3 Indenfor området må der holdes mindre husdyr som høns, duer, kaniner og lignende, når det sker under ordnede forhold og ikke er til gene for omgivelserne.

3.4 Indenfor området kan der opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5 m² 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 af parceller til bebyggelse må kun ske på grundlag af den viste retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2, eller på grundlag af en anden af byrådet godkendt udstykningsplan for de enkelte delområder, der følger lokalplanens principper for udstykning og bebyggelse.

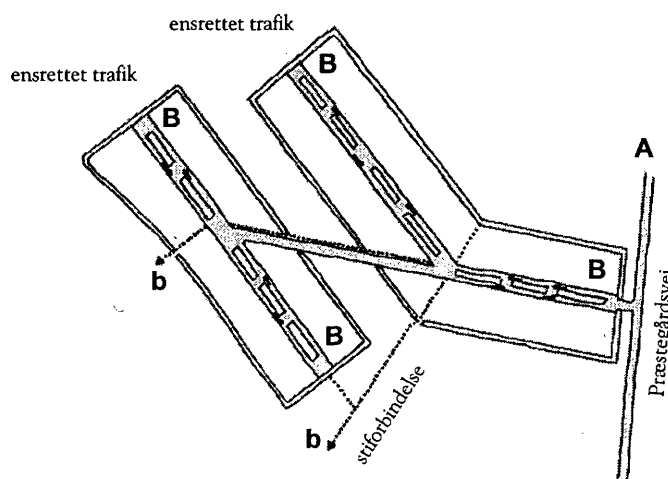
4.2 Grunde til fritliggende parcelhuse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre 700 m² til åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og 300 m² til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og lignende).

4.3 En del af den fastsatte mindste grundstørrelse kan ved rækkehuse og lignende udlægges som et samlet fællesareal for områdets beboere.

4.4 Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed som vist på udstykningsplanen, kortbilag 2:



Plan med sti-vejstruktur

Præstegårdsvej (A) i en bredde af 14 m

Boligvejene (B) i en bredde af 6-14 m

Stierne (b) i en bredde af 5 m

5.2 Veje og stier skal udformes efter principperne om stilleveje og opholdsområder.

Beplantningerne på vej- og stiarealer skal ske på grundlag af de viste principskitser i lokalplanen.

5.3 Eventuelle nye veje og stier skal udlægges efter reglerne i vejloven.

5.4 Parkeringsforhold

Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig. Heraf skal mindst 1 p-plads anlægges på hver grund. Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges 1,5 p-plads pr. bolig. Det kan tillades, at der kun anlægges parkeringsareal svarende til 0,8 p-plads pr. bolig ved kollektive boligformer og tæt-lav byggeri, når forholdene taler for det. Det resterende antal pladser kan kræves anlagt, såfremt der opstår behov for det.

§ 6 Lednings- og lysanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning m.m., må kun 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, el-, fællesantenne- og telefonkabler på grunden i en afstand af 0,5 m fra skel mod vej, parkerings-, vendepladser samt stier.

6.4 Det skal sikres, at kloakanlægget for lokalplanens område udføres efter separationskloaksystemet.

§ 7 Miljøforhold

7.1 Hvis jordbundsforholdene er egnet til nedsivning, skal der etableres separate eller fælles nedsivningsanlæg for regnvand for boligerne.

7.2 Overskydende regnvand fra boligområderne samt regnvand fra veje afledes iht. godkendt spildevandssystem.

Hvis afledning af regnvand fra befæstede arealer (tag og belagte arealer) overstiger spildevandsplanens afløbskoefficienter, skal der ske reduktion inden udledning fra ejendommen.

Ad § 7.1. Faskiner til nedsivning af regnvand og drænvand på de enkelte grunde skal udføres efter Teknisk Forvaltnings anvisninger.

Ad § 7.4. Virksomhedsstøj må ikke overstige følgende grænseværdier i forhold til lokalplanområdet/grundgrænsen.

mandag-fredag 07-18 og lørdag 07-14 (45dB (A)),
mandag-fredag 18-22, lørdag 14-22 og søn- og
helligdage 07-22 (40dB(A)), alle dage 22-07
(35dB(A)).

Ad § 8.5. Efter reglerne i Bygningsreglement for Småhuse skal integrerede garager, carporte, udhuse mv. holdes mindst 2,5 m fra skel. Ved integrerede garager, carporte, udhuse mv. forstås, at disse ligger under samme tagkonstruktion som enfamiliehuset.

Ad § 8.6, afsnit 2. Der kan gives tilladelse til, at mindre bygningspartier som karnapper, altaner osv. rager indtil 60 cm. udenfor udgangsbyggelinjen mod vej.

7.3 Der skal inden for parcel eller boliggruppe sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/stativer efter bestemmelserne i det til enhver tid gældende regulativ vedrørende husholdningsaffald i Vejle Kommune.

7.4 Inden for lokalplanområdet skal der etableres den nødvendige støjafskærmning mod det tilgrænsende erhvervsområde ved Præstegårdsvej.

Støjafskærmning skal udføres som en jordvold med en beplantning, der er i overensstemmelse med beplantningsplanen for digerne i lokalplanområdet.

8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for fritliggende parcelhuse og 35 for rækkehuse, gårdhuse og lignende.

8.2 Bebyggelse indenfor lokalplanens område skal følge principperne i udstyknings- og bebyggelsesplanen vist på kortbilag 2:

Delområde B1 og B3:

Bebyggelse må opføres i 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage som fritliggende parcelhuse.

Delområde B2:

Bebyggelse skal opføres i 2 etager som dobbelthuse. Hvert dobbelthus skal opføres samlet.

8.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde, der overstiger 8,5 m over terræn/niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.4 Evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn/niveauplan.

8.5 Garage, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres nærmere naboskel end 2,5 m, skal opføres i skel eller mindst 1 m derfra.

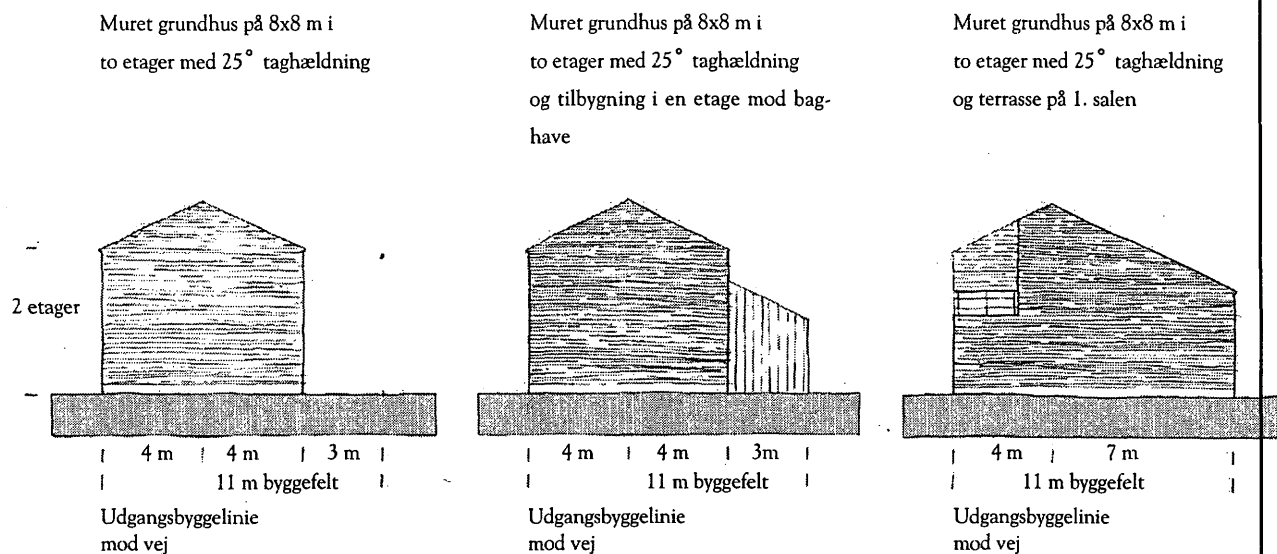
Udhuse, der anvendes til mindre dyrehold, må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

8.6 Indenfor delområde B1 og B3 skal bebyggelse opføres indenfor byggezonerne angivet på kortbilag 2.

Indenfor delområde B2 skal bebyggelse opføres indenfor byggefeltene, der er vist på kortbilag 2. Den overvejende del af facade mod vej og gavle skal opføres i udgangsbyggelinjerne angivet på kortbilag 2.

For at opnå en harmonisk bebyggelse skal dobbelthusbebyggelsen følge principperne som vist på skitserne side 17.

Indenfor delområde B2 skal carporte, garager, udhuse etc. placeres indenfor byggefeltet angivet på kortbilag 2.



Principskitse for dobbelthusbebyggelse

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ydervægge skal være blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. For mindre bygningspartier kan desuden anvendes trækonstruktioner og glas.

Indenfor delområde B1 kan ydervægge også opføres i træ.

9.2 Tagene på boligerne skal udføres med tagsten, tagpap eller eternitskifer. Der kan placeres mindre glaspartier i tagkonstruktionen. Inden for delområde B2 skal tage udføres med tagsten uden udhæng eller med muret gesims.

Glaserede tagsten må ikke benyttes.

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

9.4 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 10 og 50 grader. Inden for delområde B2 skal taghældningen være 25 grader.

9.5 Solfangere/solceller skal opsættes direkte på tage eller facader eller indbygges i bygningen, således at synlige fritstående konstruktioner undgås.

9.6 Der må ikke opstilles udendørs antenneanlæg. Der må dog opstilles antenner med et begrænset omfang på de enkelte ejendomme, når antennen er beregnet for tilslutning til radioamatøranlæg og lignende. Parabolantenne kan kun opsættes med en placering, så parabolen ikke er umiddelbart synlig fra nabogrundene, offentlige og private veje, stier og lignende.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Diger med beplantning og fælles opholdsarealer, der er vist på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fællesarealer for bebyggelserne som græsbevoksede og beplantede arealer.

Fællesarealer er de arealer inden for lokalplanens område, der ikke ligger på de enkelte parceller.

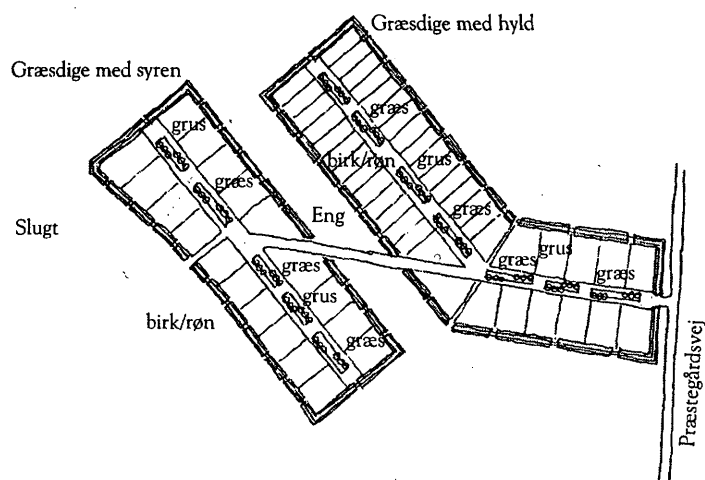
10.2 Beplantning af områdets fælles opholds- og friarealer og beplantning på vej- og stiarealer skal ske efter de beplantningsprincipper, der er vist i lokalplanen.

Grønningerne skal i princippet fremstå som åbne græsarealer, evt. med enkeltstående eller mindre grupper af træer og buske.

Digerne omkring bebyggelserne anlægges i 3 meters bredde 1 m fra skel og tilplantes så de fremstår som læhegn. To grunde kan dele et hul i beplantningen på indtil 5 m.

Plantevalget skal ske efter en samlet plan for området. Plantevalget skal ske efter en samlet plan for området efter et princip som vist på skitsen nedenfor. Digerne skal beplantes med henholdsvis syren og hyl. De fælles friarealer i midten af bebyggelserne skal beplantes med birk eller røn.

10.3 På de fælles opholds- og friarealer må der uanset bestemmelserne i §§ 10.1 og 10.2 etableres legepladser, opholdsområder, boldbaner og lignende fælles for beboerne.



Kortskitse af beplantning

10.4 Hegn i naboskel, skel mod fælles opholdsarealer og skel mod veje og stier må kun etableres som levende hegn.

Hegn mod vej og sti må dog ikke plantes i skel, men skal plantes på egen grund, mindst 0,5 m fra skel.

Hegn mod boligvejene må ikke blive mere end 1,2 m høje på arealet mellem vejskel og byggezone på den enkelte grund.

10.5 Grundenes ubebyggede arealer skal fremstå som almindelige haver, og fællesarealerne skal fremtræde som beplantede, befæstede eller naturligt begroede arealer.

10.6 Der må ikke terrænreguleres mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende niveau og ikke nærmere skel end 0,5 m uden byrådets tilladelse. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskiten.

10.7 Der må ikke sættes lystbåde og uindregistrerede køretøjer på grundene og vejene. Iht. færdselsloven må der alene parkeres biler med en tilladt totalvægt indtil 3500 kg, motorcykler og knallerter.

Parkering af øvrige motordrevne køretøjer, påhængskøretøjer og blokvoget er ikke tilladt. På grundene er det dog tilladt at parkere påhængsredskaber (trailere, campingvoget).

Vinteropbevaring af campingvoget må ikke finde sted i tidsrummet mellem 1. oktober og 31. marts.

På grundene må der stilles lystbåde med en længde på under 7 m.

10.8 Belysning af veje og stier og andre færdselsarealer skal være parkbelysning med lyspunktshøjde på højst 3,5 m og skotbelysning.

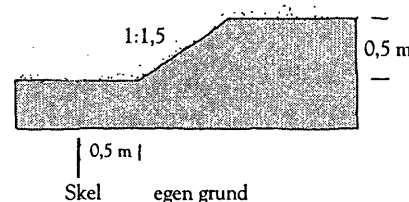
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

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

11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes den for området fælles antenneforsyning. Vedligeholdelse og drift af antenneforsyningen påhviler grundejerforeningen.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret eller sikret etableret de i § 5.4 nævnte parkeringspladser og de i § 10.1 og 10.2 nævnte fælles opholdsarealer.



Principskitse for terrænregulering

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, og når byrådet stiller krav om det. Grundejerne skal indkalde til stiftende generalforsamling og vedtage de nødvendige vedtægter for foreningen.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanens område, herunder snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier. Endvidere skal grundejerforeningen stå for vedligeholdelse og drift af fællessantenneforsyningen.

12.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 10.1, 10.2 og 10.3 nævnte fællesarealer og anlæg, når byrådet stiller krav om det.

12.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12.7 Grundejerforeningen skal holde Teknisk Forvaltning underrettet om sin adresse.

§13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Der må heller ikke foretages ændringer af de beskyttede naturområder, før der er opnået tilladelse hertil fra Vejle Amt.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 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.

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

Ad 13. Skov- og Naturstyrelsen er indstillet på, at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

14.3 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.

14.4 Efter § 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.

14.5 Private tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget af Vejle Byråd, den 2/9-2003


Flemming Christensen
Borgmester

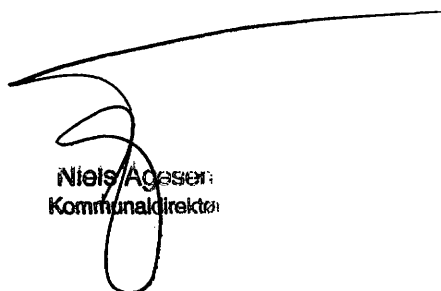

Niels Agesen
Kommunaldirektør

Efter § 27 i lov om planlægning er lokalplanen endeligt vedtaget af Vejle Byråd, den



16 DEC. 2003

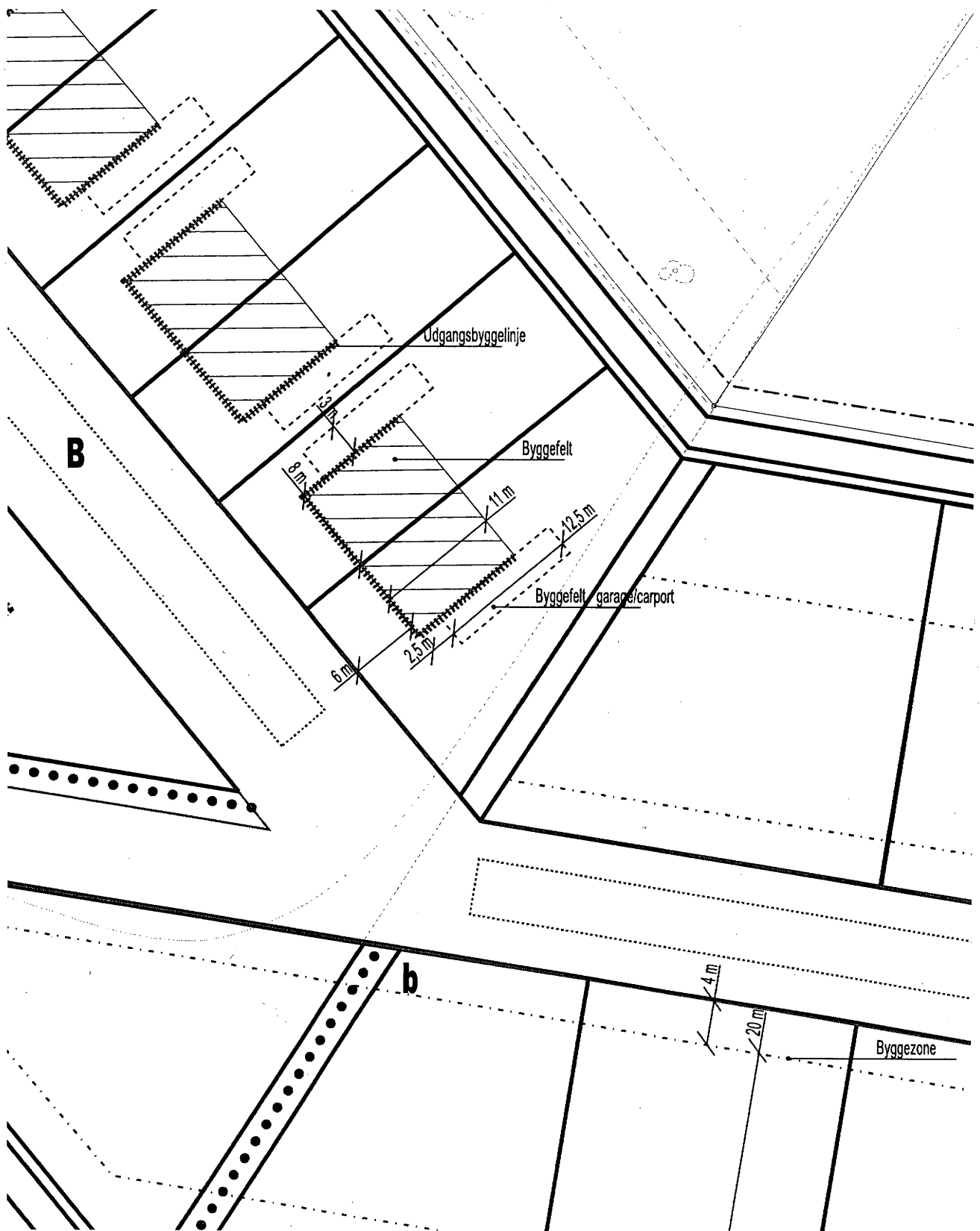

Flemming Christensen
Borgmester


Niels Agesen
Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres i medfør af §31, stk. 2 i lov nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning, tinglyst på matr. nr. 3c og 3r Sledde, Skibet

Teknisk Udvalg, den 15. januar 2004.
p.p.v.


Mogens Maaløe



Udstykningsskitse 1:500

BILAG A



SIGNATUR:



Lokalplanens område



Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

F4 : L\\
Lok167-kortbilag3

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 167

Skibet II, for et boligområde ved Præstegårdsvej

Strukturplan for Skibet

Mål :

Dato : 30.07.03

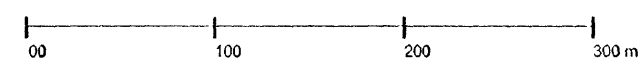
Rev. : 22.12.03

Init. : LM/gmb

Plottet :



- SIGNATUR:**
- Lokalplanens område
 - Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
 - 3c matr. nr. Sælde by, Skibet
 - - - - - Udlagt vej- stflareal, iflg. matrikelkortet
 - Eksisterende bebyggelse, iflg. luftfotoopmåling
 - Fredskov
 - - - - - Reduceret skovbyggelinie
 - Mose iht. naturbeskyttelseslovens § 3
 - 〰 Opland vandværk
 - 20 Kurver med interval på 2,5 m, højdeangivelse for hver 5 m, kan kun anvendes som oversigt
 - A Adgangsvej
 - B Vej med fælles friareal og parkering i midten
 - b Fremtidig sti
 - Byggezoner
 - Byggefelter med udgangsbyggelinie
 - Byggefelter til garager og carporte
 - 7 m zone til støjvold
 - Diger



 Vejle Kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen	Flt : L\\ Lok167-koribilog2 Kortbilag 2
	Mål : 1:4000 Dato : 04.07.2003 Rev. : 22.12.2003 Inkl. : LM/gmb Plottet :

Lokalplan nr. 167 Skibet II, for et boligområde ved Præstegårdsvej
Udstykningsplan