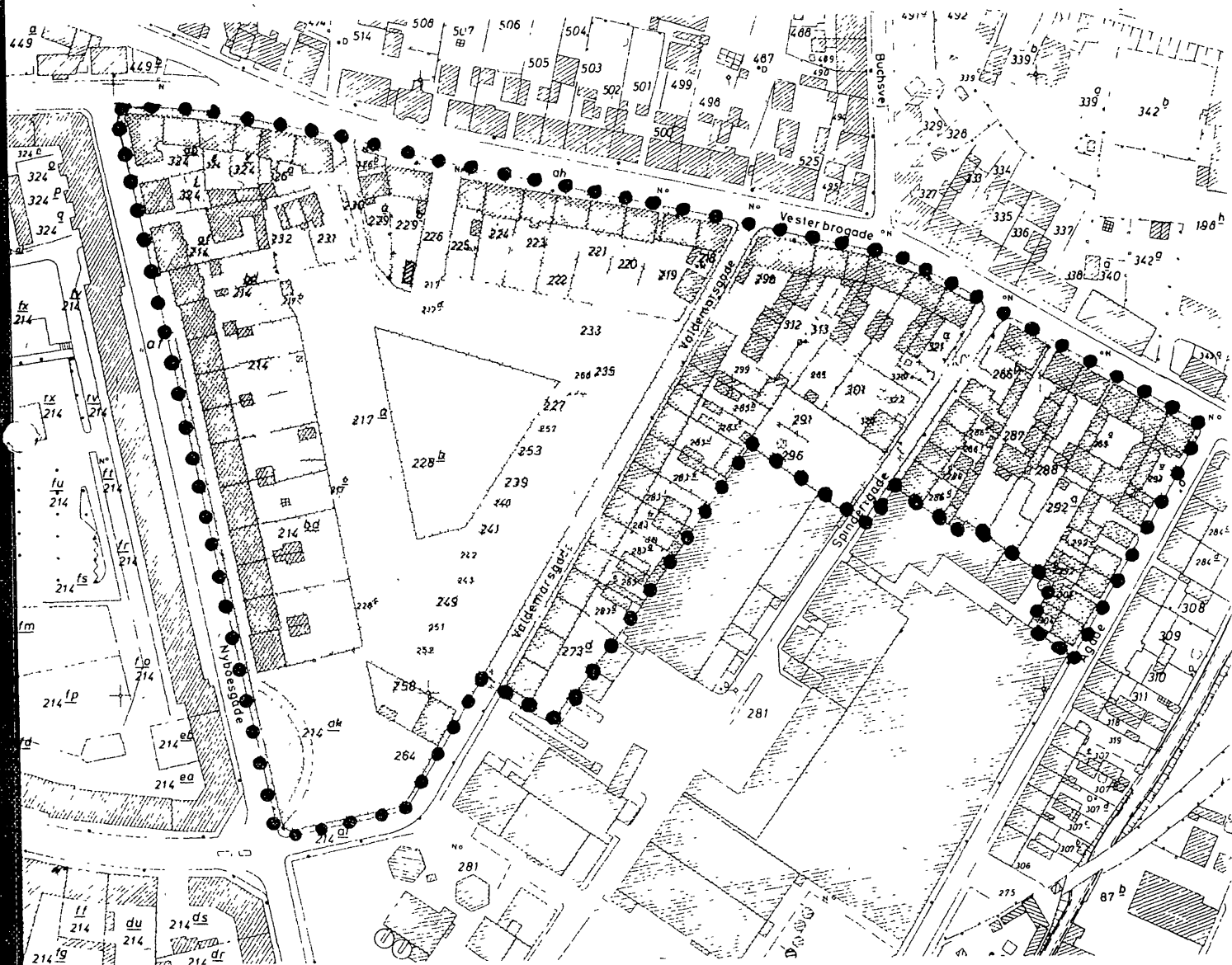




LOKALPLAN NR. 63

FOR ET OMRÅDE VED NYBOESGADE,
VESTERBROGADE, AGADE OG
VALDEMARSGADE.



INDLEDNING

Denne lokalplan omhandler et område ved Nyboesgade, Vesterbrogade, Ågade og Valdemarsgade.

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er blandt andet at fortælle, hvordan veje, stier, bygninger, beplantning m.m. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen er således en fysisk plan, der i dette tilfælde fastlægger de nøjere rammer for udbygningen af et område til overvejende boligformål.

Et af formålene med kommuneplanloven er at sikre borgerne indflydelse og kendskab til den lokale planlægning. Derfor er kommunen forpligtet til at udarbejde lokalplaner, før større anlægsarbejder kan igangsættes.

Da en lokalplan skal fremlægges som forslag for borgerne, inden den vedtages endeligt af byrådet, er der skabt mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag, inden en plan træder i kraft.

Ifølge kommuneplanloven skal der på længere sigt udarbejdes en kommuneplan for hele kommunen, der skal tjene som grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Kommuneplanen forventes at være færdig i 1984/85.

Indtil kommuneplanen foreligger, er de såkaldte § 15-rammer, der er en aftale mellem kommunen og miljøministeriet, bestemmende for indholdet af en lokalplan.

I det følgende kommer først selve lokalplanen, der indeholder formål og bestemmelser til at opnå disse mål.

I lokalplanens bilag er der gjort rede for forholdet til anden planlægning, der skal gøre det muligt at se planen i større sammenhæng. Herefter følger en kort beskrivelse af lokalplanens indhold. I det følgende bilag gøres der rede for lokalplanens retsvirkninger og sidst følger kortbilag.

Ordforklaring.

En ordforklaring til lokalplanen kan fås på de steder, hvor lokalplanen er fremlagt. Det gælder Teknisk forvaltning, Kirkegade 25, Informationen, Fiskergade 1 og Biblioteket.

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. Lokalplanens formål	side 1
§ 2. Lokalplanens område	- 1
§ 3. Områdets anvendelse	- 2
§ 4. Vejforhold	- 2
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	- 3
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	- 6
§ 7. Ubebyggede arealer	- 7
§ 8. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	- 8
§ 9. Tilladelser fra andre myndigheder	- 8
Vedtagelsespåtegning	- 9

BILAG TIL LOKALPLANEN.

Bilag 1. Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning.	10
Bilag 2. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	15
Bilag 3. Lokalplanens retsvirkninger.	17
Bilag 4. Kort i mål 1:1000, lokalplanens område, eksisterende og fremtidige forhold.	
Bilag 5. Området set fra oven, fremtidige forhold.	
Bilag 6. Illustrationsskitse, bebyggelsesplan for Vestbyen.	

VEJLE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 63

for et område ved Nyboesgade, Vesterbrogade, Ågade og Valdemarsgade.



I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at sikre den fremtidige anvendelse overvejende til boligformål, herunder at der sker en regulering af de forskellige erhvervsfunktioners indpasning i området, således at det kan fungere som et område med gode boligforhold.
- 1.2 at forbedre boligforholdene i sammenhæng med den for området udarbejdede saneringsplan, bl.a. ved at udlægge fælles friarealer og tilkørselsarealer.
- 1.3 at fastlægge en bebyggelsesplan samt bygningsregulerende bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets karakter.

16 JAN 85 01138

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, bilag 4, af Nyboesgade, Vesterbrogade, Ågade og Valdemarsgade og omfatter følgende matr. nr.: 214 af, 214 bd, 214 ak, 217 a, 217 b, 217 c, 217 d, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 b, 228 c, 229 a, 229 b, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 239, 240, 241, 242, 243, 249, 251, 252, 253, 257, 258, 264, 268, 273 d, 283 a, 283 b, 283 c, 283 d, 283 g, 283 h, 283 i, 283 k, 283 o, 285, 286 b, 286 d, 286 e, 286 f, 286 g, 287, 288, 289 a, 291, 292 a, 292 b, 292 c, 293 a, 296, 298, 299, 301, 303, 304, 312, 313, 320, 321 a, 321 b, 322, 324 l, 324 v, 324 ø, 324 ab, 326 a og 326 b, alle Engene, Vejle Jorder, samt alle parceller, der efter den 1/5 1984 udstykkes fra de nævnte parceller.

2.2 Området opdeles i kvarterer I, II, III, IV og V som vist på kortet, bilag 4.

2.3 Alle ejendomme er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål og kollektive anlæg, som kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner og lignende, samt mindre butikker og mindre virksomheder til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. x)

3.2 Langs Vesterbrogade og hjørnet af Nyboesgade og Valdemarsgade må bebyggelsens stueetage ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse anvendes til andet end butikker og mindre - ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne.

3.3 Uanset foranstående bestemmelser kan kommunalbestyrelsen tillade:

- a) genopførelse efter brand og lignende af tidligere lovligt eksisterende erhvervsbebyggelse.
- b) opførelse af transformerstationer og lignende offentlige anlæg, når det ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

§ 4. VEJ OG STIFORHOLD.

4.1 Der udlægges ikke areal til nye veje eller stier. xx)

4.2 Der udlægges areal på hjørnet af Nyboesgade og Valdemarsgade, matr. nr. 214 ak, til udvidelse af Nyboesgade, i princippet som vist på kortbilag 4. xxx)

x) Sådanne erhvervstyper kan omfatte mindre lager-, håndværks og servicevirksomhed (f.eks. cykelreparation, malerværksted, elektriker og VVS) uden udendørs oplag og med minimal til- og frakørsel.

xx) Evt. nye veje og stier vil blive udlagt efter reglerne herom i vejloven.

xxx) Udlæg af vejarealet vil ske efter reglerne herom i vejloven.

4.3 Der udlægges areal på hjørnet af Vesterbrogade og Valdemarsgade, matr. nr. 218, til udvidelse af Valdemarsgade i princippet som vist på kortbilag 4. x)

4.4 Parkering.

Der skal indrettes parkeringspladser svarende til 0,8 plads pr. bolig og 1 plads for hver 75 m² erhvervsetageareal. xx)

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Fællesbestemmelse for kvarter I, II, III, IV og V.

5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for området som helhed.

5.2 Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 500 eller blive mindre end 300.

Kvarter I.

5.3 Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel i princippet i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

5.4 Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan bebyggelse rykkes indtil 4,0 m tilbage fra vejskel med henblik på at indrette friareal, forhaver eller lignende.

5.5 Bebyggelsen skal opføres imellem 2 og 3 etager og en dybde på mellem 8 og 12 m. xxx)

På særlige steder hvor bebyggelsen ligger langs færdselsarealer, kan bebyggelse dog opføres i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage.

x) Udlæg af vejarealet vil ske efter reglerne herom i vejloven.

xx) Grundejerne kan evt. med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse frigøre sig fra kravet om parkering på egen grund.

xxx) Den maksimale bebyggelsesramme er beregnet til bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage i 10 m dybde, svarende til 27 m² pr. løbende meter facade. En forudsætning for at udnytte den maksimale bebyggelsesramme er, at lokalplanens bestemmelse om parkering og opholdsareal kan overholdes.

- 5.6 Langs Nyboesgade skal bebyggelse opføres i 3 etager.
- 5.7 Langs Nyboesgade må bebyggelsens facadehøjde ikke overstige 9,6 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 5.8 Langs Valdemarsgade må bebyggelse kun opføres i 2 etager eller i 2 etager med udnyttet tagetage.
- 5.9 Langs Valdemarsgade må bebyggelsens facadehøjde ikke overstige 7,0 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 5.10 Facadebebyggelsens dybde i stueetagen kan tillades forøget, ligesom 1-etages baghuse kan tillades opført med brandmur i naboskel. x)
- 5.11 Hjørnebebyggelse skal udføres med hjørneafskæring efter nærmere aftale med kommunalbestyrelsen.
- 5.12 Facadebebyggelsen skal indrettes således, at gående adgang sker fra gaden. xx)
- 5.13 Tagene skal udføres som sadeltage med en hældning på mellem 30 og 50 grader.
- 5.14 Kommunalbestyrelsen kan stille særlige krav til konstruktion af ydervægge og vinduer i facadebebyggelsen langs Vesterbrogade for at sikre et tilfredsstillende indendørs lydniveau. xxx)
- Opholdsareal.
- 5.15 Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til 50 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsetagearealet.

x) Det er en forudsætning, at den maksimale bebyggelsesramme, jfr. § 5,4, ikke forøges, og en bebyggelse i een etage forudsætter således en reduktion af facadebebyggelsens etageareal.

xx) Bestemmelsen skal sikre, at en bebyggelse ikke alene har indgang fra bagarealer som parkerings- eller opholdsareal. Alle trapperum skal således have indgang fra vej eller færdselsareal.

xxx) Der henvises til "Nyt fra miljøstyrelsen", 12/1977.

Kvarter II, III, IV og V.

- 5.16 Den eksisterende facadebebyggelse forudsættes bevaret. x)
- 5.17 Ny bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet bebyggelse i vejskel i mellem 2 og 3 etager og en dybde på mellem 8 og 12 m, som vist på kortet bilag 4. xx)
- 5.18 Langs Valdemarsgade, Spinderigade og Ågade må bebyggelse højst opføres i 2 etager med udnyttet tagetage.
- 5.19 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 9,6 m.
Langs Valdemarsgade, Spinderigade og Ågade må facadehøjden dog ikke overstige 7,0 m.
Facadehøjden måles fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 5.20 Facadebebyggelsens dybde i stueetagen kan tillades forøget, ligesom 1-etages baghuse kan tillades opført med brandmur i naboskel.
- 5.21 Hjørnebebyggelse skal udføres med hjørneafskæring efter nærmere aftale med kommunalbestyrelsen.
- 5.22 Bebyggelsen skal indrettes således, at gående adgang sker fra gaden. xxx)
- 5.23 Tagene skal udføres som sadeltage med en taghældning på mellem 30 og 50 grader.
- 5.24 Kommunalbestyrelsen kan stille særlige krav til konstruktion af ydervægge og vinduer i facadebebyggelsen langs Vesterbrogade for at sikre et tilfredsstillende indendørs lydniveau. xxxx)
- 5.25 Ny bebyggelse fastlægges om fornødent i en supplerende lokalplan.

-
- x) Facadebebyggelsen forudsættes bevaret i overensstemmelse med saneringsplanen for området, mens flere baghuse for sættes nedrevet.
- xx) Det er forudsat, at bebyggelsesprocenten for hvert kvarter ikke overstiger 80.
- xxx) Bestemmelsen skal sikre, at en bebyggelse ikke alene har indgang fra bagarealer som parkerings- eller opholdsareal. Alle trapperum skal således have indgang fra vej eller færdselsareal.
- xxxx) Der henvises til "Nyt fra miljøstyrelsen" 12/1977.

5.26 Opholdsareal.

Der skal tilvejebringes et opholdsareal svarende til 50 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsetagearealet.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1 Ny bebyggelse skal i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, at der i forbindelse med den eksisterende bebyggelse opnås en god helhedsvirkning.
- 6.2 Lange facader skal opdeles i mindre enheder i overensstemmelse med områdets karakter.
- 6.3 Ydervægge kan udføres af røde teglsten eller fremstå som pudsede facader.
Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan andre materialer anvendes helt eller delvist som facademateriale, når de anvendes på en sådan arkitektonisk måde, at de kan indgå i en samlet helhed sammen med den eksisterende bebyggelse.
- 6.4 Tagene må ikke uden særlig tilladelse dækkes med andet end rødt tegl, betontagsten, skifer eller sorte eternitplader med samme længde som tegl.
- 6.5 I facadebebyggelse, hvor der indrettes sikringsrum over terræn, skal bebyggelse udformes eller placeres således i gaden, at bygningen ikke virker fremmed i området.
- 6.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.7 Skiltning skal i omfang begrænses til det nødvendige. Det enkelte skilt skal være tilpasset bygningen og gadestrækningens arkitektoniske holdning og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.
- 6.8 Skiltning må have indvendig belysning eller belyses med ikke blændende spots.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER.

Kvarter I, II og III.

- 7.1 Der udlægges arealer til færdsels- og gangarealer i princippet med en beliggenhed som vist på kortbilag 4.
- Færdselsarealet A - B i en bredde af 8 - 15 m
 Færdselsarealet C - D i en bredde af 8 - 15 m
 Færdselsarealet E - F i en bredde af indtil 15 m
 Færdselsarealet G - H i en bredde af indtil 15 m
 Gangarealet a - b i en bredde af 4 - 6 m
- Færdsels- og gangarealerne udskilles ikke som egentlige veje eller stier, men de etableres som mulighed for kørende og gående adgang til ejendommenes for- og bagarealer.
- 7.2 Færdselsarealerne må anvendes til gående og kørende trafik samt til parkering og ophold.
- 7.3 Gangarealet må kun anvendes til gående trafik. x)
- 7.4 Låger og porte må ikke åbne ud over færdsels- og gangarealer.
- 7.5 Etablering, drift og vedligeholdelse af færdsels- og gangarealer forudsættes at ske efter overenskomst mellem de pågældende grundejere. xx)

Kvarter IV og V.

- 7.6 De på kortet, bilag 4, viste arealer udlægges som fælles opholdsarealer med en størrelse og form i princippet som vist på kortet.
- 7.7 Drift og vedligeholdelse af de fælles opholdsarealer forudsættes at ske efter overenskomst mellem de pågældende grundejere. xx)

-
- x) Ejendommene matr. nr. 226, 229 a og 229 b har en tinglyst færdselsret over gangarealet matr. nr. 230.
- xx) Færdselsarealet C - D og gangarealet a - b samt fælles opholdsarealer forudsættes anlagt under saneringen, og bestemmelse om drift og vedligeholdelse fastlægges i en deklARATION i medfør af saneringsloven.

Fællesbestemmelser for kvarter I, II, III, IV og V.

- 7.8 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.9 Indretning af ubebyggede arealer, herunder beplantning, belægninger, belysning, hegning m.v. skal ske på baggrund af en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

§ 8. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 8.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- 8.2 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før der er etableret eller sikret etableret de i §§ 4.4, 5,15 og 5.26 nævnte parkerings- og opholdsarealer.

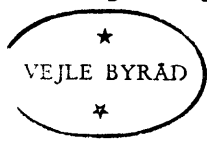
§ 9. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 9.1 Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de for området gældende § 15-rammer, delområde 103.3b og 111.1 hvad angår anvendelse og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 38 til § 15-rammerne. x)
- Lokalplanen kan ikke træde i kraft, før Vejle amtsråd har godkendt tillægget til rammerne.

x) Vejle amtsråd har ved skrivelse af 6/12 1984 godkendt tillæg nr. 38 til Vejle kommunes § 15-rammer.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Vejle byråd, den 12/6-84



den 18 JUNI 1984

[Handwritten signature]

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle byråd, den 6/11 - 84



den

[Handwritten signature]

Nærværende lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning tinglyst på de i § 2 nævnte matrikelnumre, samt ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 på matr. nr. 285, ejerlejlighederne nr. 1, 2 og 3 på matr. nr. 324 l, ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 på matr. nr. 324 v og ejerlejlighederne nr. 1, 2 og 3 på matr. nr. 324 ø, alle Engene, Vejle jorder.

Vejle byråds ejendomsudvalg, den

[Handwritten signature]

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR VEJLE CIVILRET
16 JAN. 1985

LYST

[Handwritten signature]

BILAG 1. REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE
PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

§ 15-rammer.

Lokalplanområdet er indeholdt i § 15-rammernes område nr. 103.3b og 111.1, hvor der gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Område nr. 103.3b.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) boligbebyggelse og offentlige formål (institutionsbyggeri, parkeringshus),
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 80,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 9,6 m (højden måles fra terræn til skæringen mellem ydervæg og tagflade) og ikke opføres med mere end 3 etager,
- d. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet og 25 % af erhvervsetagearealet samt en p-plads pr. 75 m² etageareal.
Opholdsarealet skal sikres tilvejebragt indenfor området,
- e. at bebyggelsens øverste etage reserveres til boligformål,
- f. at selvstændige butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil ikke etableres over bebyggelsens stueetage,
- g. at antallet af boliger indenfor området ikke overstiger 220 eller bliver mindre end 180,
- h. at bebyggelsen langs gaderne, i området, fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde på mellem 10 m og 12 m og med et etageantal på mellem 2 etager og 3 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammerne for område 103.3b, især vedrørende anvendelse (primært boligformål), bebyggelsesprocent og friarealer.

Område nr. 111.1.

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at boligetagearealets andel af det samlede etageareal indenfor områderne udgør mindst 90 %,
- c. at der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for områderne overstiger 50,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 9,6 m, (højden måles fra terræn til skæringen mellem ydervæg og tagflade),
- e. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til, at mindst 50 % af boligetagearealet og 25 % af erhvervsetagearealet samt en p-plads pr. 50 m² etageareal.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammerne for område nr. 111.1, især vedrørende bebyggelsesprocent og friarealer.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 38 til § 15-rammerne, der skal muliggøre lokalplanens gennemførelse. Tillægget indgår som bilag 8.

Kommunen har tidligere udarbejdet et § 15-rammetillæg nr. 23, der skulle muliggøre en lokalplan nr. 46 for området Vesterbrogade, Vedelsgade og Nyboesgade. Planstyrelsen meddelte, at man ikke var indstillet på at godkende tillæg nr. 23, men ville medvirke til gennemførelse af etape 1. Lokalplanen og tillæg nr. 38 omfatter etape 1.

Tillæg nr. 38, der ledsager lokalplanen, forudsættes godkendt af Vejle amtsråd i henhold til miljøministeriets cirkulære af 10. okt. 1978 om proceduren for ændringer og suppleringer af de godkendte § 15-rammer.

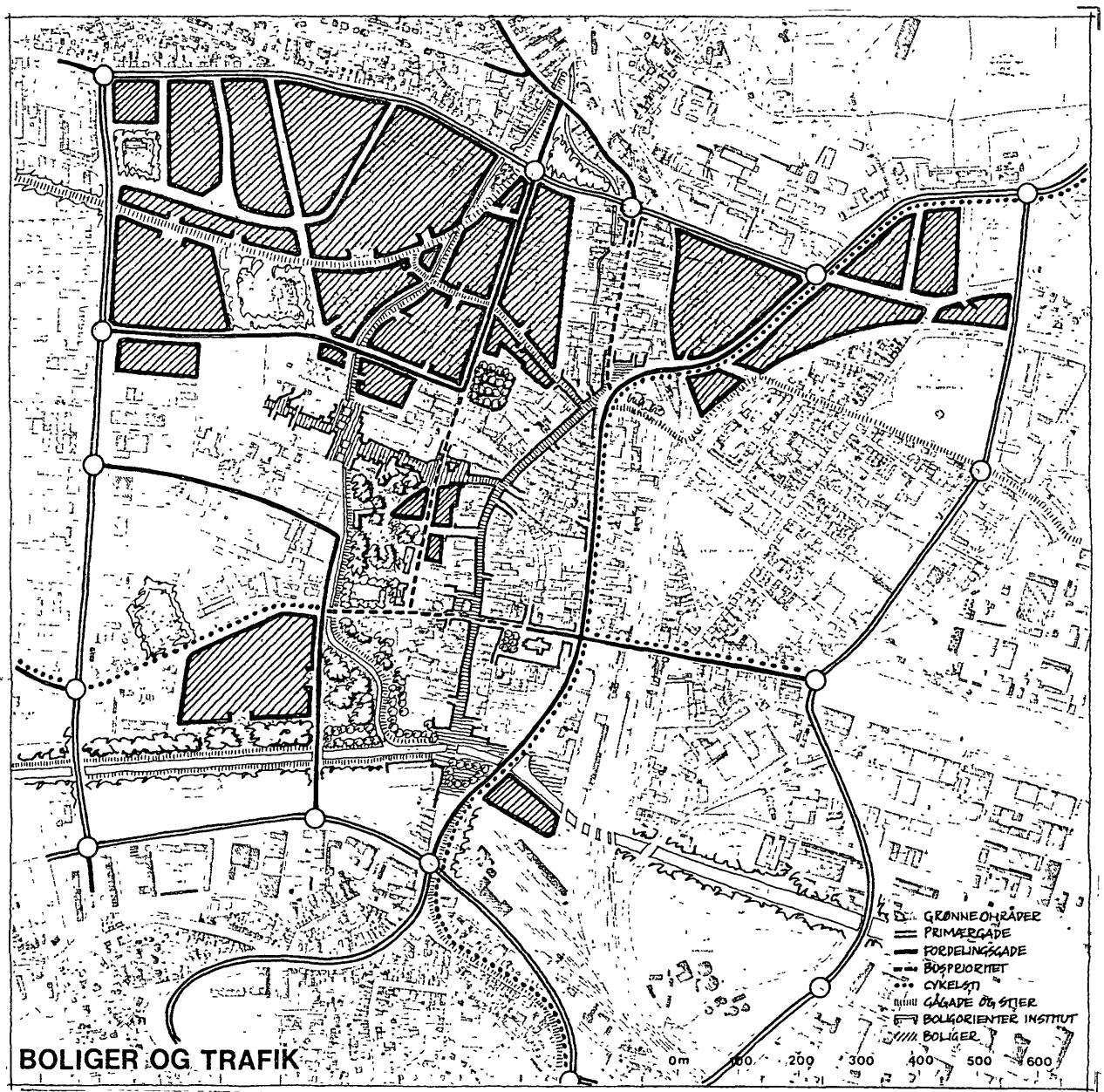
Midtbyplanen.

(Vejle kommune, midtbyens fremtid 1980).

Lokalplanen er beliggende i et område, der i midtbyplanen er udlagt til boliger med tilhørende lokalservice og lokalbutikker samt institutioner såsom skole, børnehave, kirke og lignende.

Vejle kommune har i 1981 arbejdet videre med planerne for Vejle midtby og har herunder nærmere specificeret anvendelsen.

Lokalplanen er i princippet i overensstemmelse med Midtbyplanen.



Bebyggelsesplan for Vestbyen.

(Vejle kommune, rapport af 1983).

Bebyggelsesplanen omfatter området, der er begrænset af Vesterbrogade, Vedelsgade og Nyboesgade. Planen er byrådets oplæg til debat om byfornyelse i Vestbyen.

Med baggrund i Midtbyplanen har det været målsætningen, at området anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af boligvenlige erhvervstyper.

\ Bebyggelsesplanen behandler hele området under eet og angiver en fremtidig trafik, bebyggelsesmæssig og rekreativ sammenhæng i byområdet.

Bebyggelsesplanen er vist i kortbilag nr. 6.

Lokalplanen udgør den første af 4 påtænkte lokalplaner i bebyggelsesplanens område.

Sanering/Byfornyelse.

Der foreligger udarbejdet forslag til saneringsplan for Vestbyen - etape 1.

Lokalplanen og saneringsplanen har sammenfaldende afgrænsning og er i øvrigt koordinerede f.eks. ved nedrivning af bygninger i saneringsplanen, hvor der i henhold til lokalplanen skal etableres opholdsareal eller færdselsareal eller opføres ny bebyggelse.

Boligforsyningsplanen.

I Vestbyen, datazone 1020, forudsættes opførelse af i alt 385 nye boliger, hvoraf de første 50 påregnes opført i 1986.

Befolkningsprognose.

For datazone 1020, Vestbyen, regnes i prognosen med tilbagegang fra 1162 personer i 1983 til 951 personer i 1986. Så følger en lille stigning og derefter et jævnt fald til 837 personer i 1995.

Skoleforhold.

Der er ledig kapacitet i midtbyens skoler, således at der er plads til skolebørnene fra boligerne, der kan opføres i området.

Social- og sundhedsforhold.

I "Bebyggelsesplan for Vestbyen" er planlagt en daginstitution for området, der i dag også rummer et fritidshjem. (Begge institutioner er beliggende uden for lokalplanområdet). Ved Gulkrog opføres plejecenter og dagcenter, der dækker både Midtbyen og Vestbyen.

Veje og stier.

Vesterbrogade indgår som primærvej i "vejfirkanten" i henhold til Midtbyplanen. I "Bebyggelsesplan for Vestbyen" er der yderligere planlagt veje og stier i området, og disse er anvendt som grundlag for lokalplanen.

Forsyningsanlæg/spildevandsplan.

I lokalplanområdet er der adgang til el, vand og fjernvarme samt mulighed for tilslutning til spildevandsledninger.

Fredningsforhold.

Lokalplanområdet er beliggende nærmere end 150 m fra offentligt vandløb (Omløbsåen). Der skønnes dog ikke at gælde byggegrænse, idet området ses at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen i naturfredningslovens § 47a, stk. 2. (En væsentlig, lovlig bebyggelse var påbegyndt før 1. sept. 1972).

BILAG 2. KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses af Nyboesgade, Vesterbrogade, Agade og Valdemarsgade, som vist på kortet, bilag 4.

Formålet med lokalplanen.

Lokalplanen er udarbejdet i tilknytning til saneringsplanen for området. Lokalplanen skal dels fastholde saneringens forbedring af områdets funktion som boligområde og dels fastlægge bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse.

Hvad må området anvendes til fremover.

Lokalplanen skal sikre, at området fremover skal fungere overvejende som boligområde, hvor der kan indpasses butikker, værksteder og andre erhverv, der ikke medfører gener for boligerne i området.

Muligheden for at indrette erhverv er først og fremmest påregnet at skulle ske langs Vesterbrogade og hjørnet af Valdemarsgade og Nyboesgade.

Hvorledes skal ny bebyggelse opføres.

Den bebyggelse, der efter saneringsplanen skal istandsættes og forbedres, forudsættes også bevaret i lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 80.

Ny bebyggelse skal hovedsageligt opføres som sluttet bebyggelse langs gaderne imellem 2 og 3 etager i en dybde af 8 til 12 m.

Der kan dog meddeles tilladelse til at bygge i 1 etage og til at rykke bebyggelsen tilbage fra gaderne, således at der f. eks. kan være plads til forhaver.

Der skal være et opholdsareal på 50 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsarealet.

Der skal endvidere indrettes 0,8 parkeringsplads pr. bolig og 1 plads pr. 75 m² erhvervsetageareal.

Vejle, stier og færdselsarealer.

Der udlægges ikke nogen nye egentlige veje i lokalplanen, men der reserveres areal, således at der kan etableres kørende og gående adgang til bagarealerne til ejendommene langs Nyboesgade og Vesterbrogade på strækningen mellem Nyboesgade og Valdemarsgade.

Der udlægges endvidere et færdselsareal ved en ny bebyggelse i Valdemarsgade.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Der er nærmere bestemmelser om facadeudformning, tagform samt materialer til facader og tag.

Illustrationsplan og bebyggelsesplan for Vestbyen.

I lokalplanens bilag 5 er der vist et eksemplar på en udformning af fremtidig bebyggelse, der er i overensstemmelse med lokalplanen, og i bilag 6 er bebyggelsesplanen for Vestbyen vist. Planen viser en fremtidig udformning af området.

Det skal understreges, at lokalplanen ikke angiver noget tidspunkt for, hvornår der skal opføres ny bebyggelse eller ske en ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse. Ændringer vil først ske, når de enkelte ejere selv ønsker det.

BILAG 3. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

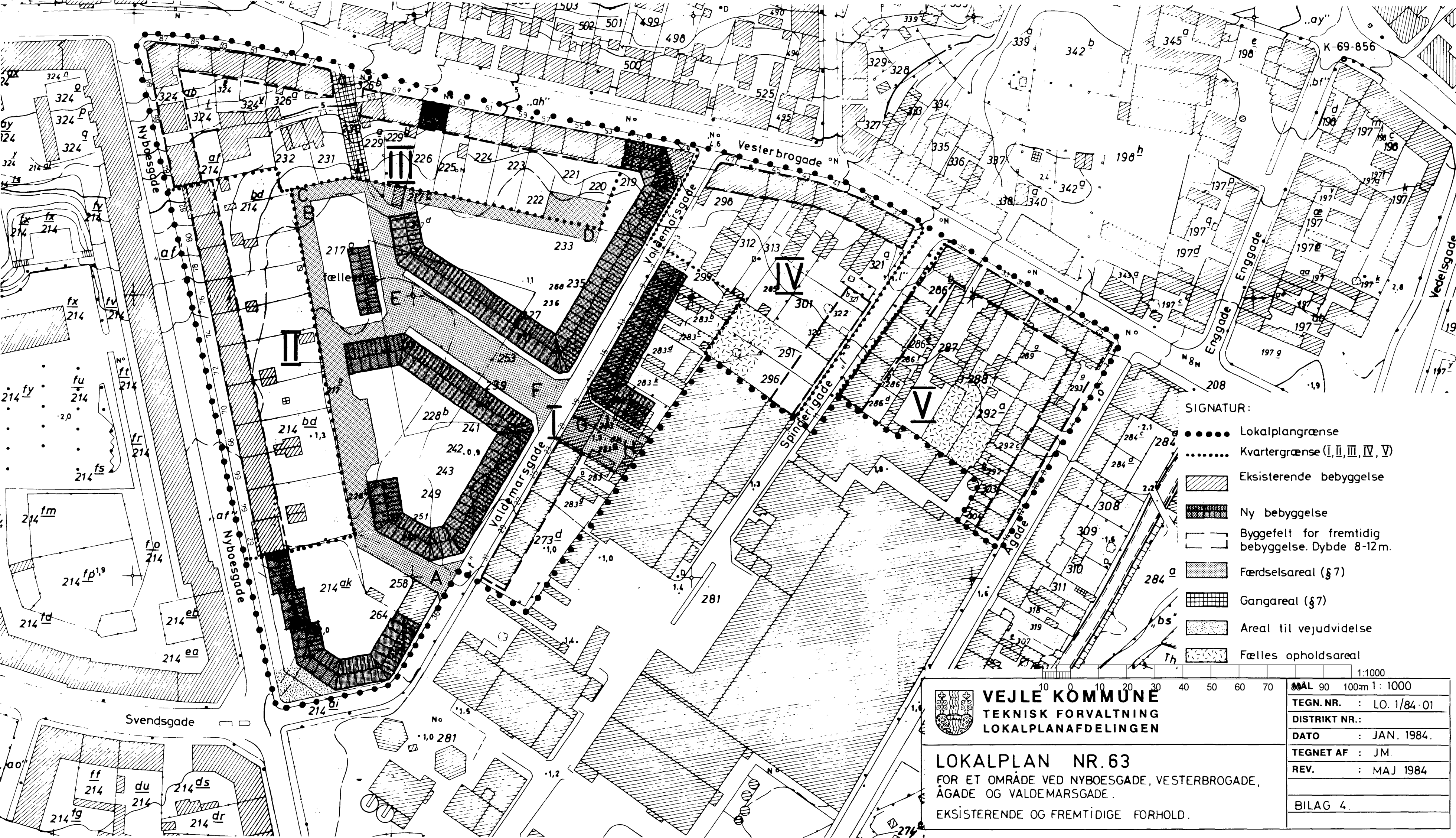
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.



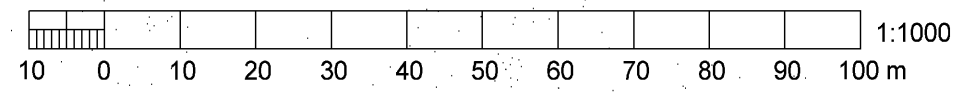
- SIGNATUR:
- Lokalplangrænse
 - Kvartergrænse (I, II, III, IV, V)
 - [diagonal lines] Eksisterende bebyggelse
 - [stippled] Ny bebyggelse
 - [dashed] Byggefelt for fremtidig bebyggelse. Dybde 8-12m.
 - [cross-hatched] Færdselsareal (§7)
 - [grid] Gangareal (§7)
 - [dotted] Areal til vejudvidelse
 - [stippled with dots] Fælles opholdsareal

10 0 10 20 30 40 50 60 70 1:1000

VEJLE KOMMUNE
 TEKNISK FORVALTNING
 LOKALPLANAFDELINGEN

LOKALPLAN NR. 63
 FOR ET OMRÅDE VED NYBOESGADE, VESTERBROGADE,
 ÅGADE OG VALDEMARSGADE.
 EKSISTERENDE OG FREMTIDIGE FORHOLD.

TEGN. NR. :	LO. 1/84-01
DISTRIKT NR.:	
DATO :	JAN. 1984.
TEGNET AF :	JM.
REV. :	MAJ 1984
BILAG 4.	



	VEJLE KOMMUNE	MAL	: 1:1000
	TEKNISK FORVALTNING	TEGN. NR.	: LQ 1/84-02
	LOKALPLANAFDELINGEN	DISTRIKT NR.	:
	LOKALPLAN NR. 63	DATE	: JAN. 1984
	FOR ET OMRÅDE VED NYBOESGADE, VESTERBROGADE, AGADE OG VALDEMARSGADE.	TÆGNET AF	:
OMRÅDET SET OVENFRA, FREMTIDIGE FORH.	REV.	:	
		BILAG 5	



- 1 UNGDOMSSKOLE
- 2 FÆLLESHUS
- 3 PARKERING
- 4 PÆDAGOGISK LEDET LEGEPLADS
- 5 BØRNEINSTITUTION
- 6 BOLDSPIL
- 7 BOLDSPILHALL
- 8 VÆRKSTEDER



VEJLE KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
LOKALPLANAFDELINGEN

LOKALPLAN NR.63

FOR ET OMRADE VED NYBOESGADE, VESTER-
BROGADE, ÅGADE OG VALDEMARSGADE.
BEBYGGELSESPÅN FOR VESTBYEN

MÅL	: 1:2000
TEGN. NR.	: LO 1/84-03
DISTRIKT NR.	:
DATE	: JAN 1984
TEGNET AF	:
REV.	:
BILAG 6	