

VEJLE KOMMUNE

Lokalplanområde 132 ●

LOKAL

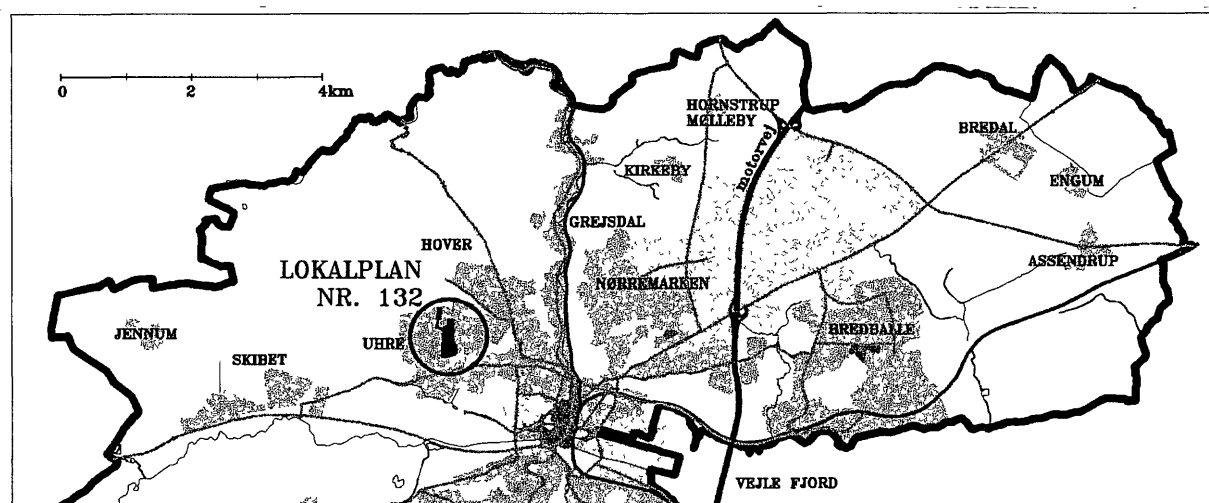
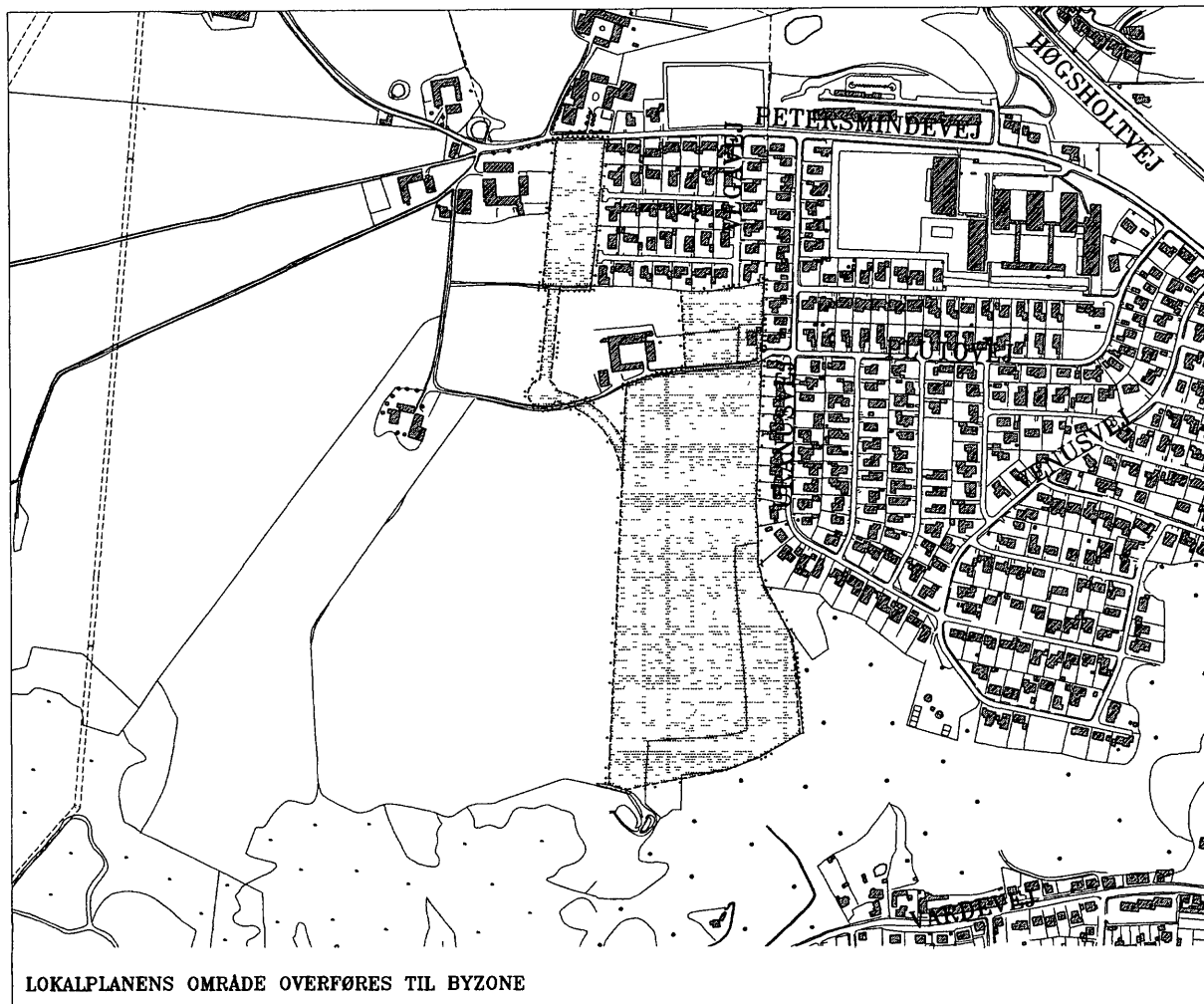
PLAN 132

for et bolig-
område vest
for Uranusvej,
syd for
Nedergård
i Uhre

Maj 1997

LOKALPLAN NR. 132

Lokalplan nr. 132 for et boligområde i Uhre.





Indhold

■ Indhold

■ Indledning	5
■ Lokalplanbestemmelser	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykninger	9
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
§ 6 Lednings- og Lysanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 11 Grundejerforening	13
§ 12 Servitutter	13
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	13
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag 1: Udstykningsplan	

■ Lokalplanens område

Lokalplan nr. 132 for en boligbebyggelse i Uhre ved Plutovej og Vegavej, syd for Nedergård.

Lokalplan nr. 132 omfatter ejendommen matr. nr. 6 dr, 7 iz og del af 6 a, Uhre By, Høver.

Lokalplanområdet er en del af et større område (4.BL.3) som i kommuneplanen er udlagt til boligformål, lav boligbebyggelse og offentlige og private institutioner.

Lokalplanområdets anvendelse begrænser sig til lav boligbebyggelse med vejnet, stier og grønne områder, som det kan aflæses på bebyggelsesplanen og kortbilag

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 udstyknings- og bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en

hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eventuel 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



LOKALPLAN NR. 132

Lokalplanbestemmelser

VEJLE KOMMUNE

Lokalplan nr. 132 for en udstykningsplan til åben - og tæt lav boligbebyggelse ved Plutovej, syd for Nedergård i Uhre.

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

Lokalplanens formål er,

- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for at opføre traditionelle fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbyggeri.
- at overføre området fra landzone til byzone,
- at udlægge areal til en ny adgangsvej til området,
- at sikre, at der udlægges tilstrækkelige og brugbare friarealer med let tilgængelighed og med varierede anvendelses muligheder
- at sikre at bilister, cyklister og fodgængere kan færdes trygt på boligvejene.
- at reducere skovbyggelinien, så den er sammenfaldende med skråningstoppen i en udstrækning som udstyknings- og bebyggelsesplanens afgrænsning.*¹⁾

§ 2 LOKALPLANENS OM- RÅDE OG ZONESTATUS

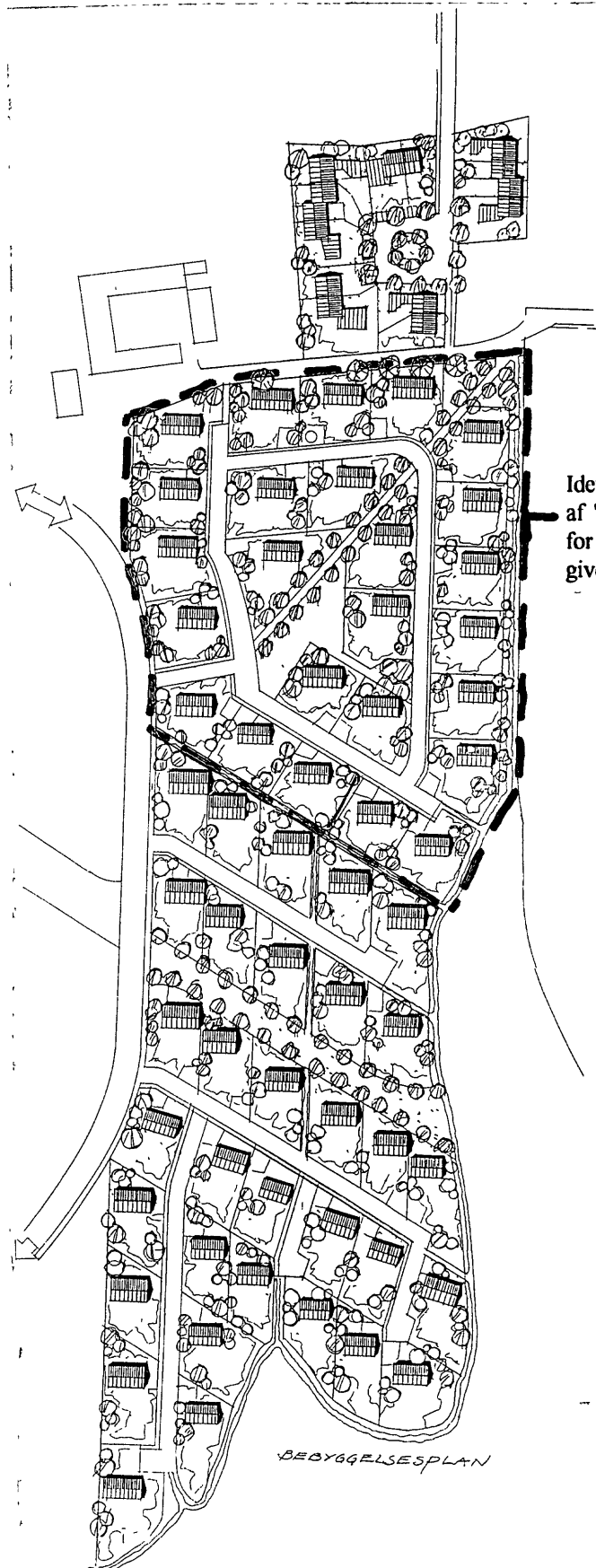
- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6 aæ, 6 dr, 7 iz og del af 6 a, Uhre By, Hover.
- 2.2** Lokalplanens område er beliggende i landzone.
- 2.3** Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.
- 2.4** De i § 2.1 nævnte matr. nr.e er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugs-mæssigt efter landbrugslovens regler. *²⁾

*¹⁾ Skråningstoppen mod syd og øst danner et naturligt skel mellem bebygget område og naturområde.

*²⁾ Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4, stk. 1, og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

LOKALPLAN NR. 132

BEBYGGELSESPLAN



Idet der er konstateret forekomster af "blød bund" er udstykningsplanen for dette område ændret som angivet på kortbilag 1.

N



LOKALPLAN NR. 132

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Området må anvendes til parcelhuse til helårsbeboelse, opført som åben-lav bebyggelse eller som tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende), og til tæt-lav bebyggelse til kollektive boligformer som almennyttig boligbebyggelse, ældreboliger, ungdomsboliger, andelsboliger og lignende, når det sker efter en samlet plan.*3)

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el. lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

*3) Lokalplanens bestemmelser med hensyn til udstyknings- og bebyggelsesregulerende bestemmelser og medlemsskab af grundejerforeningen mv. er ikke gældende for ejendommen matr. nr. 6 aæ, Uhre by, Hover.

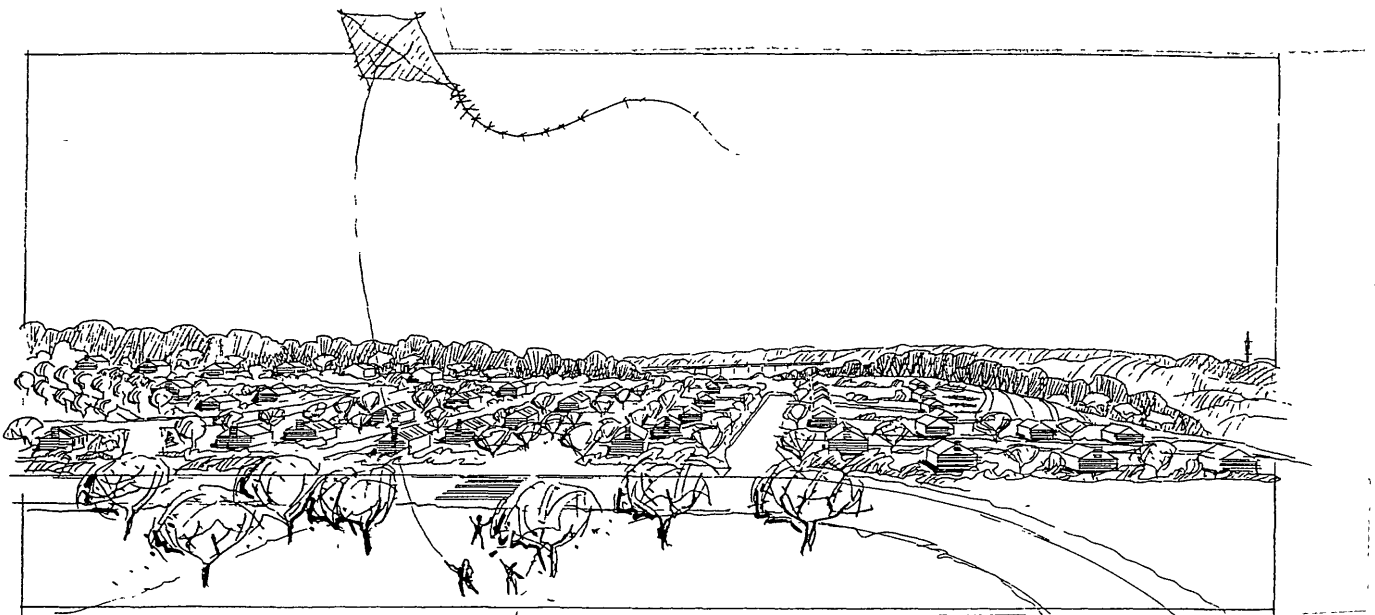


ILLUSTRATION AF OMRÅDET

LOKALPLAN NR. 132

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.3** Inden for området må der holdes mindre husdyr, såsom høns, duer, kaniner og lign., når det sker under ordnede forhold, og ikke er til gene for omgivelserne.
- 3.4** Inden for området kan opføres transformerstationer 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 udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1** Udstykning af parceller til bebyggelse må kun ske på grundlag af den viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan på kortbilag 1.
- 4.2** Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m² til åben-lav bebyggelse og 300 m² til tæt-lav bebyggelse.
- 4.3** En del af den fastsatte mindste grundstørrelse kan, med byrådets tilladelse, udlægges inden for området, som et samlet friareal for områdets beboere.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1** Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på udstykningsplanen, kortbilag 1:

Adgangsvejen	A-B i en bredde af 10-14 m.
Rundkørslen	C i en diameter af 35-45m.
Boligvejene	i en bredde af 7,5 m.
Stierne	a i en bredde på 5 m.
Stierne	b i en bredde på 3 m.

Den eksisterende markvej d nedlægges som vej, og udlægges som sti.

- 5.2** Nye mindre veje og stier ud over de ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af henholdsvis mindst 7,5 m og mindst 3 m, i princippet som vist på kortbilag 1.
- 5.3** Ved vejtilslutningen skal der sikres de på kortbilag 1 viste oversigtsarealer.

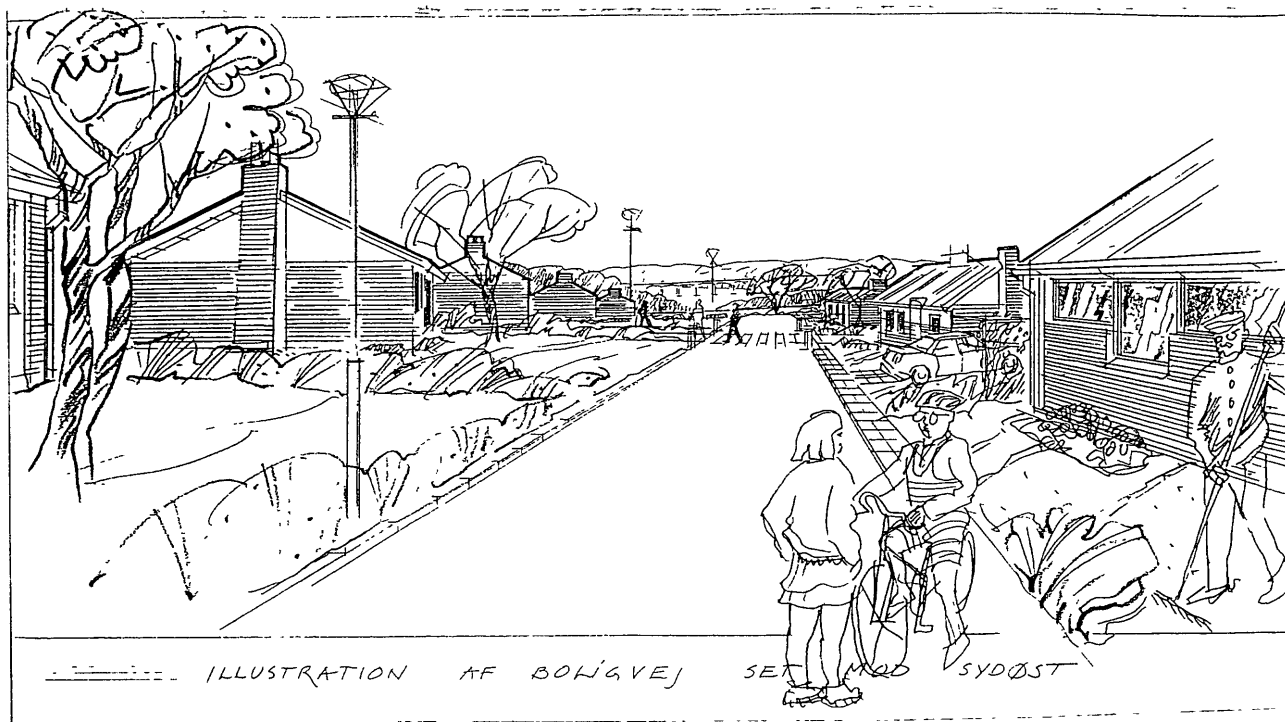
Parkering

- 5.4** Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges 2 p-pladser pr. bolig, og ved tæt-lav bebyggelse skal der være 1,5 p-plads pr. bolig.



LOKALPLAN NR. 132

- 5.5** Byrådet kan tillade, at der kun anlægges parkeringsareal svarende til 0,8 bilplads pr. bolig ved kollektive boligformer, når forholdene taler herfor. Det resterende antal pladser kan kræves anlagt, såfremt der opstår behov herfor.



§ 6 LEDNINGS- OG LYSANLÆG

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for fritliggende parcelhuse og 35 for rækkehuse, gårdhuse og lign.
- 7.2** Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Med byrådets særlige tilladelse kan bebyggelse opføres i 2 etager.

- 7.3** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller bagflade, må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4** Bebyggelse, som ikke er fritliggende parcelhuse, må kun opføres på grundlag af en samlet bebyggelsesplan.
- 7.5** Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres nærmere skel end 2,5 m, skal opføres i skel eller mindst 1 m derfra.
Udhuse der anvendes til mindre dyrehold, må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1** Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2** Ydervægge skal være blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk. For mindre bygningspartier kan tillige tillades trækonstruktioner og glas.

Tagene på boligerne skal udføres med tagsten eller eternitskifer.

Byrådet kan tillade andre tagmaterialer såfremt det kan begrundes arkitektonisk.

Til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må der ikke anvendes materialer til ydervægge og tag, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

- 8.3** Der må ikke opstilles udendørs antenneanlæg. Dog kan der med byrådets særlige tilladelse opstilles antenner med et begrænset omfang på de enkelte ejendomme, når antennerne er beregnet for tilslutning til radioamatøranlæg og lign.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1** De på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

De på kortbilag 1 viste jorddiger og overdrev er omfattet og beskyttet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser, og ændringer af digerne eller ændring af tilstanden af det beskyttede overdrev, f.eks. ved omlægning, beplantning eller lignende, må kun ske med særskilt tilladelse fra Vejle Amt jfr. naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

- 9.2** Mindst 5 % af området skal udlægges som fælles opholdsareal for området. Hvor tæt-lav bebyggelse opføres efter en samlet



LOKALPLAN NR. 132

plan, skal dog mindst 10 % af planens område udlægges som fælles opholdsareal for området.

- 9.3 Grundenes ubebyggede arealer skal fremstå som almindelige haver og fællesarealerne skal fremtræde som beplantede, befæstede eller naturligt begroede arealer.
- 9.4 Hegn i naboskel, skel mod fælles opholds-, vej- og stiarealer, og skel mod offentlige arealer må ikke uden byrådets tilladelse etableres som andet end levende hegn.
- 9.5 Større både og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 9.6 Der skal sikres nødvendige arealer til etablering af offentlige beskyttelsesrum, i princippet med en placering som angivet på kortbilag 1.

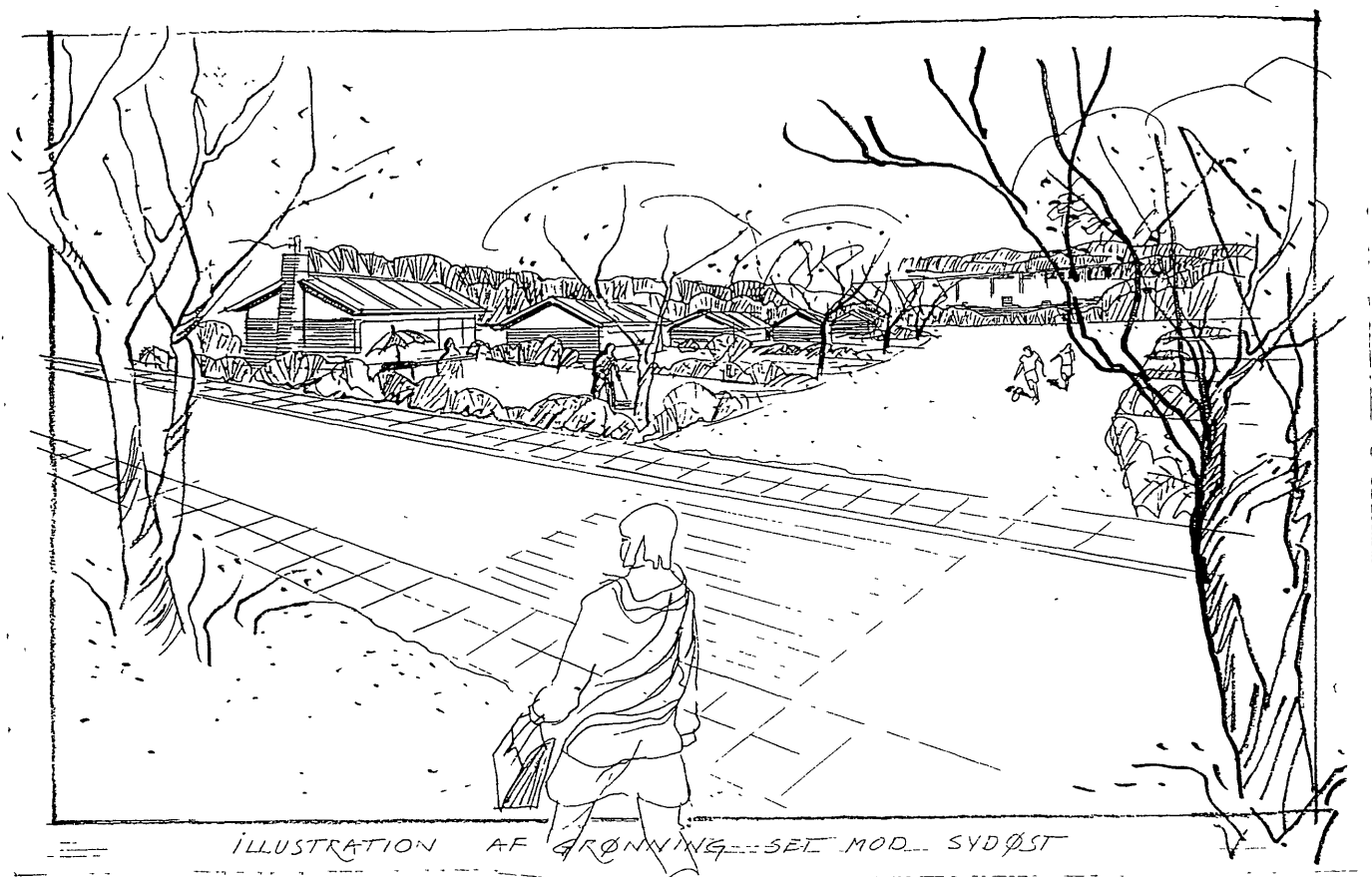


ILLUSTRATION AF GRØNNING—SET MOD SYDØST

LOKALPLAN NR. 132

§ 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. ^{*4)}

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 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal de i §§ 5.4, 5.5, 9.1 og 9.2 nævnte parkerings- og opholdsarealer være etableret eller sikret etableret.

§ 11 GRUND- EJERFORENING

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 foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

11.3 Byrådet kan tillade, at tilstødende boligområder optages i grundejerforeningen, såfremt det skønnes hensigtsmæssigt.

11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9.1 og 9.2 nævnte fællesarealer samt fælles vej- og stiarealer m v. i det omfang, disse ikke optages som offentlige arealer.

§ 12 SERVITUTTER

12.1 Tinglyste privatretslige tilstandsservitutter inden for området fortrænges kun af lokalplanen i det omfang de er uforenelige med planens bestemmelser.

§ 13 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er:

a opnået tilladelse fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten. (Se dog fodnoten til § 2.4).

b. opnået tilladelse fra skov- og naturstyrelsen til reducere af byggelinie i henhold til naturfredningsloven ved skov.*5)

^{*4)} Kollektivt varmforsyningsanlæg er naturgas.

^{*5)} Skov- og Naturstyrelsen har ved brev af 14/4 1997 meddelt, at styrelsen vil ophæve naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie, inden for lokalplanområdet, som ansøgt.



LOKALPLAN NR. 132

§ 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 iøvrigt 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 m.v., der er indeholdt i planen.
- 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** 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.
- 14.5** Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

STEMPELMÆRKE
VEJLE
CIVILRET



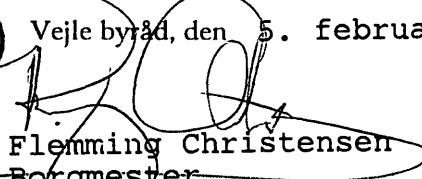
0000700.00
422488 SM 01

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Vejle byråd den 4. februar 1997

★
VEJLE BYRÅD
★

Vejle byråd, den 5. februar 1997


Flemming Christensen
Borgmester

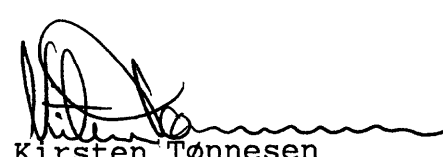

Kirsten Tønnesen
Sekretariatschef

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle byråd den 6. maj 1997

★
VEJLE BYRÅD
★

, den 12. maj 1997


Flemming Christensen
Borgmester


Kirsten Tønnesen
Sekretariatschef

Nærværende lokalplan begæres i medfør af §31, stk. 2 i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, tinglyst på matr. nr. 6a, 6aæ, 6dr og 7iz Uhre by, Hover.

Teknisk Udvalg, den 27. juni 1997.
p.u.y


Mogens Maaløe

I henhold til tinglysningsbilag er nærværende lokalplan lyst på ovennævnte matr. nr. den 28/5 1997.
(sign.) Jette Jensen

*** * ***

Side: 11

* * *

* * ***

* * * Retten i Vejle

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

M 355

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 AÆ, Uhre By, Hover

Ejendomsejer: Poul Tackmann m.fl.

Lyst første gang den: 28.05.1997 under nr. 501139

Senest ændret den : 28.05.1997 under nr. 501139

Retten i Vejle den 03.06.1997


Jette Jensen

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Vejle

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

V 362

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 9 A m.fl., Uhre By, Hover

Ejendomsejer: Vejle Kommune

Lyst første gang den: 28.05.1997 under nr. 501148

Senest ændret den : 28.05.1997 under nr. 501148

Retten i Vejle den 03.06.1997


Jette Jensen

*** * ***

Side: 13

* * *

* * ***

* * * Retten i Vejle

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

S 158

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 A m.fl., Uhre By, Hover

Ejendomsejer: Herluf Egon Nielsen

Lyst første gang den: 28.05.1997 under nr. 501151

Senest ændret den : 28.05.1997 under nr. 501151

Retten i Vejle den 03.06.1997


Jette Jensen

*** * ***

Side: 14

* * *

* * ***

* * * Retten i Vejle

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

X 78

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 A, Uhre By, Hover

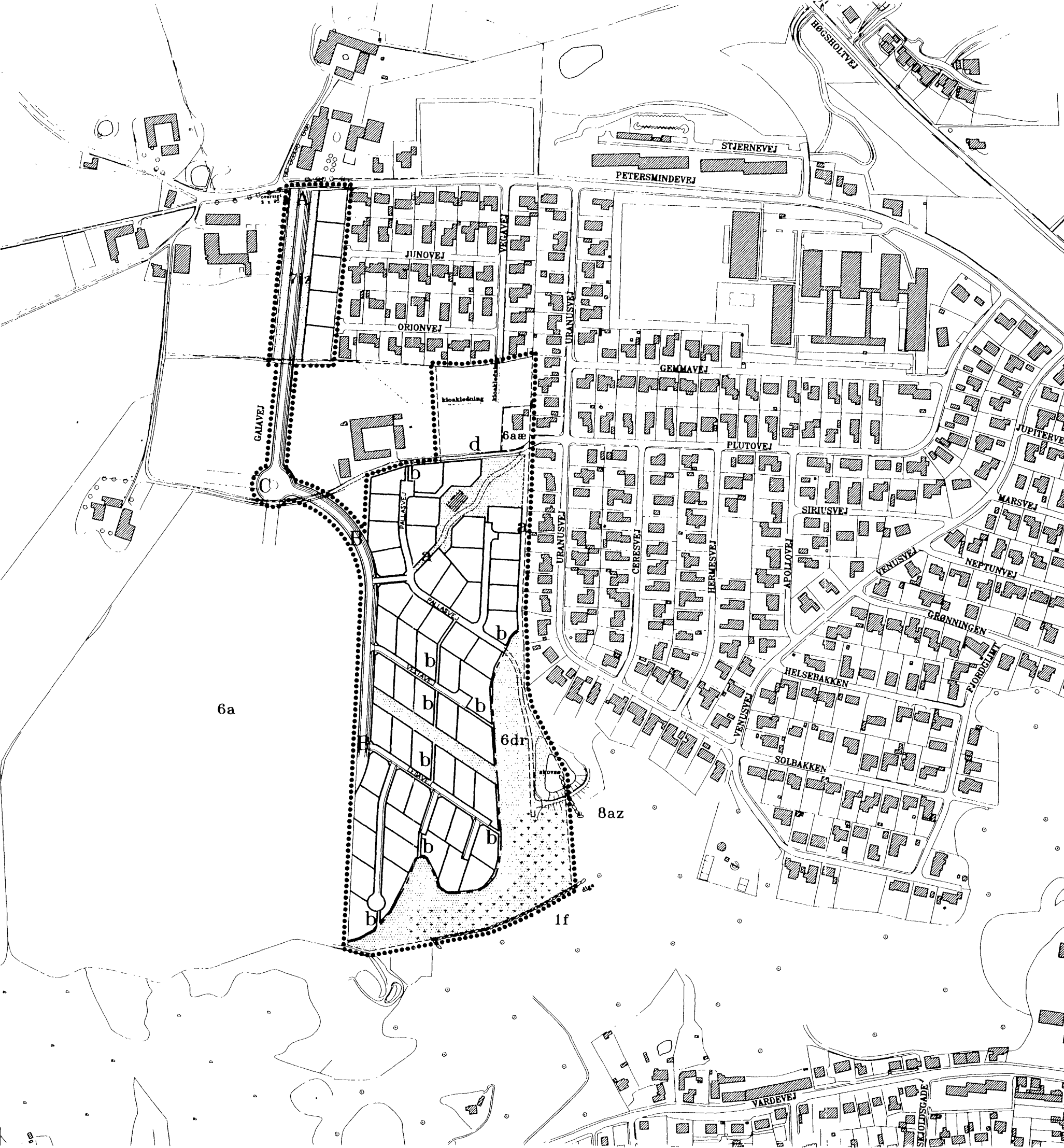
Ejendomsejer: Erling Christensen Nedergaard

Lyst første gang den: 28.05.1997 under nr. 501137

Senest ændret den : 28.05.1997 under nr. 501137

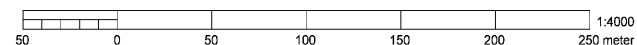
Retten i Vejle den 03.06.1997


Jette Jensen



SIGNATUR

- lokalplanens område
- - - - - matrikelskel
- - - - - reduceret skovbyggelinie
- [stippled box] fælles friareal
- [dotted box] overdrev, beskyttet efter naturfredningslovens § 3
- [wavy line] dige, beskyttet efter naturfredningslovens § 4
- [hatched box] arealreservation til off. beskyttelsesrum



LOKALPLAN NR. 132
For et boligområde
beliggende Uhre by, Hover
UDSTYKNINGSPLAN

Tegn : LO 7/96-01
Fil : F:\LOK132
BILAG 1
Mål : 1:4000
Dato : 06.01.97
Rev. : 22.05.97
Init. : GMB
Ploftil : LOK132