



KORT OG GODT

OM LOKALPLAN 309

EN INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN OG ET OVERBLIK OVER DE
VIGTIGSTE BESTEMMELSER, NÅR DU SKAL BYGGE DIT DRØMMEHUS

FORORD

Kort og Godt om lokalplan 309 henvender sig til dig, der skal i gang med at bygge dit drømmehus på Skovklyngen i Læborg. Det kan også være, at du nysgerrig på det nye boligområde og ønsker at få et overblik over hvilke byggemuligheder der er i området.

I guiden kan du læse visionen og tanken bag boligområdet og få et kort overblik over de vigtigste bestemmelser i lokalplanen i forhold til hvad du må bygge.

En lokalplan er en detaljeret plan med juridisk bindende bestemmelser for et afgrænset geografisk område i kommunen. Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et område, og kan således bestemme: hvordan lokalplanområdet må anvendes, valg af materialer og udseende, placering og omfang af bebyggelse, veje og friarealer.

Denne guide er et vejledende dokument, og kan ikke erstatte lokalplanen. Du bør til enhver tid orientere dig i lokalplanen, før du går i gang med dit byggeprojekt.

Guiden forholder sig ikke til tæt-lav boligbebyggelse. For tæt-lav projekter henvises til at man tager en dialog med Vejen Kommunes byggesagsafdeling.

OM LOKALPLAN 309

Lokalplanområdet er omkranset af natur og rekreative arealer, og ligger som en fredfyldt lomme for sig selv. Dette er med til at give området en helt særlig identitet og karakter som Skovklyngen.

Det er lokalplanens formål at dette skal afspejle sig i de boliger, der bliver bygget, fx ved at der bruges træbeklædning og ved at vejaraler og friarealer fremstår grønnere end et typisk parcelhuskvarter i byen.

Lokalplanen blev vedtaget af Vejen Byråd d. 11. maj 2021.

Find lokalplanen **her på Vejen Kommunes planportal**.

Forord

Boligområdet

Bestemmelser §6

Bestemmelser §7

Bestemmelser §9

Inspiration

Kontakt

BOLIGOMRÅDET

Visionen for boligområdet i Læborg er at skabe et helt særligt boligområde i Vejen Kommune, hvor fællesskaber og naturen er i fokus.

NATUR I HVERDAGEN

Området ligger i tæt forbindelse til omkringliggende skovarealer, der har været inspiration for boligområdets udformning og udseende. I boligområdet her der friholdt naturarealer, der fungerer som et rekreativt element og er med til at trække naturen ind i hverdagen.



PLADS TIL FÆLLESSKABER

Grundene, vejarealer og fællesarealer er disponeret med det formål at understøtte de sociale relationer og at invitere beboere til at tage del i fællesskabet. Samtidig er der også plads til private haver afskærmet af buske og træer. I området er der rum til både at være sammen og at være hver for sig.



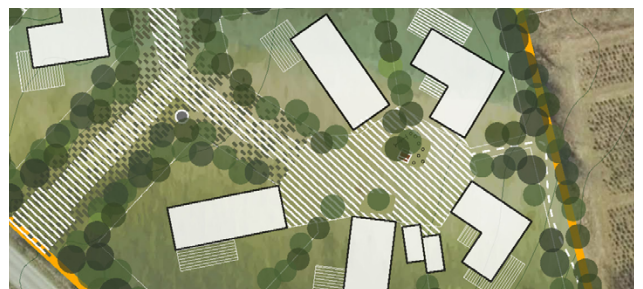
KLYNGEHUSE OG FÆLLES GADERUM

Husene etableres i klynger, der skaber et fælles gaderum, der kan bruges til fælles faciliteter og leg. Arealer, der ellers normalt er privat indkørsel og forhaver, indgår i gaderummet og skaber en blød overgang imellem de enkelte huse.



VEJAREALER

For at bidrage til et grønnere boligområde udføres store dele af vejarealet med permeabel belægning. Vejforløbet er udformet, så det understøtter både kørende og gående.

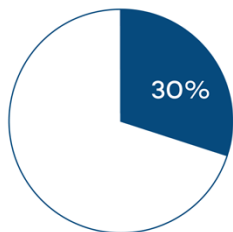


Forord
Boligområdet

Bestemmelser §6
Bestemmelser §7
Bestemmelser §9
Inspiration
Kontakt

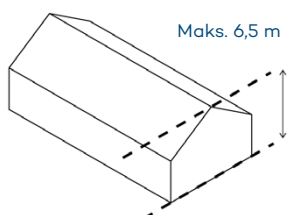
LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering



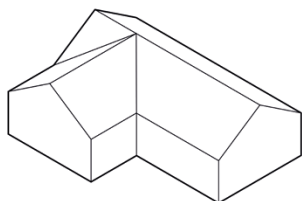
BEBYGGELSESPROCENT

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% ved åben-lav boligbebyggelse.



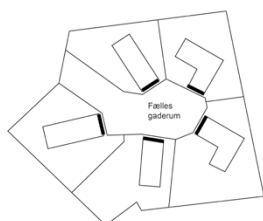
ETAGEANTAL OG BYGNINGSHØJDE

- Bygninger må opføres i 1 etage og ikke højere end 6,5 m.
- Tagterrasser er ikke tilladt.



BYGNINGES STØRRELSE

- Den enkelte bolig må ikke opføres større end 200 m².
- Det samlede primære bygningsareal (inkl. integreret carport, garage, udhus o.lign.) må ikke overstige 250 m².



BYGNINGENS ORIENTERING

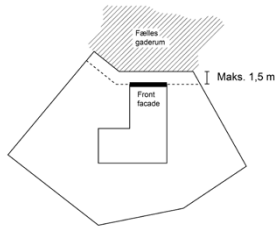
- Boliger opføres omkring fælles gaderum, så de danner en klynge.
- Frontfacadens orientering skal følge skel mod fælles gaderum.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering fortsætter på næste side.

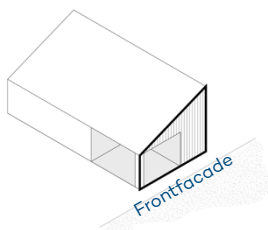
LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

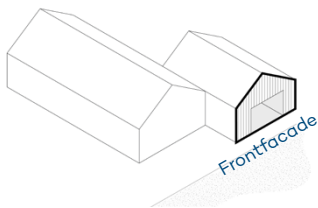
BYGNINGENS PLACERING



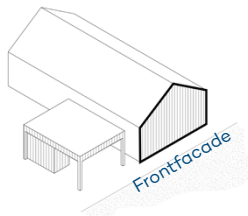
- Bygningens frontfacade skal opføres maks. 1,5 m fra skel mod gaderummet.
- Arealet mellem frontfacaden og fælles gaderum må ikke bebygges.



- Ved integrerede garager og carporte betegnes "frontfacaden" som facaden for den samlede bebyggelse.



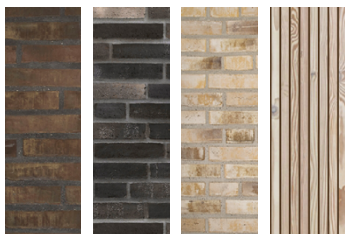
- Det er ikke hensigten at åbne carporte skal udgøre "frontfacaden" på bebyggelsen.



Eksempler på mulige udformninger og placeringer af garager/carporte, hvor frontfacaden er placeret maks. 1,5 m fra skel mod gaderummet.

LOKALPLANBESTEMMELSER

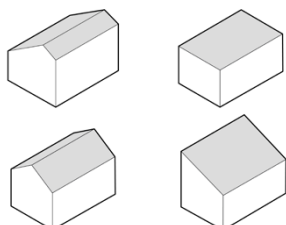
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden



De viste billeder er eksempler på hvordan materialer kan se ud.

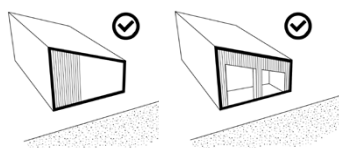
FARVER OG MATERIALE

- Facader og tage må kun fremstå i materialernes naturfaver eller i farverne brun, sort eller blandinger heraf. Materialer må ikke være blanke eller reflekterende.
- Til døre, vinduesrammer og lignende må dog anvendes andre farver.



TAGFORMER

- Der ingen begrænsninger for hvordan tage må udformes, og der er derfor rig mulighed for at tænke kreativt, såfremt den maksimale bygningshøjde ikke overskrides.



YDERVÆGGE

- På frontfacaden mod det fælles gaderum skal minimum 30% af beklædningen være udført i træ. Der må gerne være træbeklædning på hele huset.



TRÆBEKLÆDNING PÅ FRONTFACADER

- Træbeklædning på frontfacader skal fremstå i træets naturlige farve og være placeret i lodret retning. Øvrig træbeklædning må gerne males i brune eller sorte nuancer.

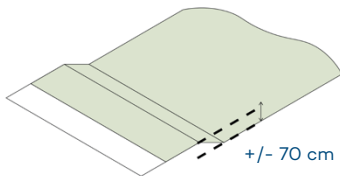


CARPORTE/GARAGER/SKURE

- Facader på fritliggende eller sammenbyggede sekundære bygninger som carport, garage, skur med videre skal beklædes med træ. Træbeklædningen skal fremstå i træets naturlige farve og være placeret i lodret retning.

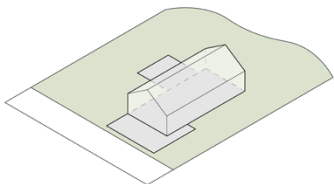
LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 9 Ubebyggede arealer



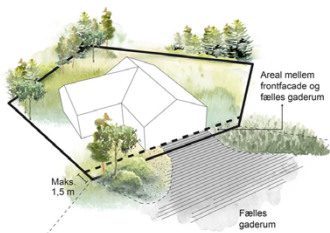
TERRÆNREGULERING

- Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 70 cm i forhold til naturligt terræn.



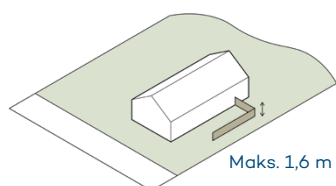
BELÆGNING

- Mindst 50% af din grund skal være uden belægning (med belægning tæller belagte arealer og bebyggede arealer).



FORAREAL MOD FÆLLES GADERUM

- Areal mellem frontfacade og skel til fælles gaderum skal fremstå med grønt, naturligt udtryk og/eller være belagt med materialerne svarende til belægningsmaterialer anvendt i det fælles gaderum.



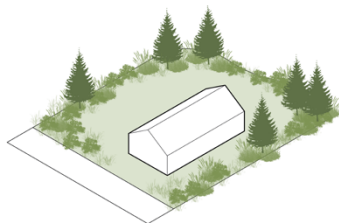
AFSKÆRMNING AF TERRASSER

- Afskærmning af terrasser må kun udføres med lave læmure, opmuret i samme farve som facaden eller i glas, træ i naturfarver eller som beplantning.
- Afskærmningen må ikke overstige 1,6 m.

§ 9 Ubebyggede arealer fortsætter på næste side.

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 9 Ubebyggede arealer



Bepantningen i skel må på den indvendige side suppleres med et trådhegn i maksimalt 1 meters højde.

HEGN OG BUSKE

- Hegn omkring grunden må kun udføres som buske og/eller træer, og der må kun bruges de plantearter, der er angivet i lokalplanens bilag 4 (se nedenstående liste). Visionen er, at området fremstår med naturlig og uklippet beplantning.
- I hegn ved skel op til den nordlige grænse af lokalplanområdet må der dog ikke plantes træer men kun buske.

Til indhegning i skel må kun bruges følgende planter:

Buske

1. Sargentsæble (*malus sargentii*) (op til 2 m)
2. Dunet gedeblad (op til 3 m)
3. Fjelsribs (*Ribes alpinum*) (op til 1-2 m)
4. Rød kornel (op til 3-4 m)
5. Dværg-skovfyr (*pinus sylvestris* "watereri") (op til 1,5-2 m, vokser langsomt)



Træer

6. Vortebirk
7. Stilk-eg
8. Skov-fyr
9. Hvidtjørn
10. Skovæble,
11. Rød-el, alm. røn og seljerøn
12. Engriflet hvidtjørn



Hjemmehørende blomsterarter:

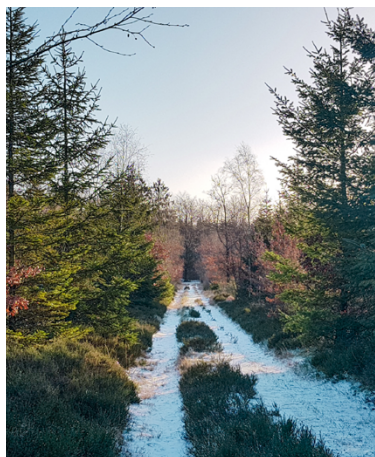
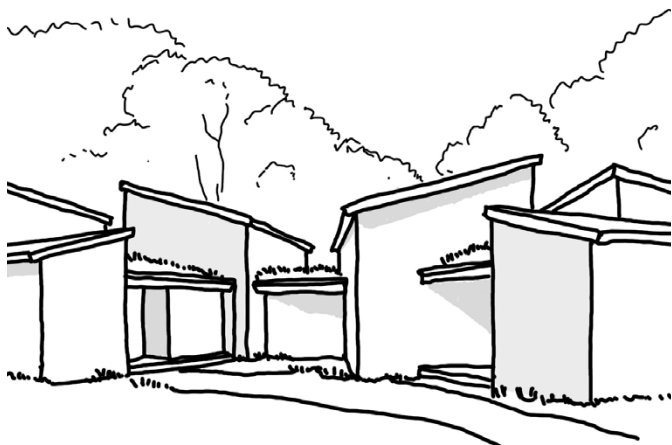
Det er kun for hegn i skel, at der er bestemte plantearter, du kun må bruge. Listen her er inspiration til din have til blomster, der fremmer biodiversitet og passer med lokalplanens vision om naturlig beplantning.

1. Liden Skjaller
2. Alm. kællingetand
3. Dagpragtstjerne
4. Hedelyng
5. Alm. Røllike
6. Hvid okseøj
7. Vild guleros
8. Tjærenellike
9. Alm. knopurt
10. Blåmunke
11. Liden klokke
12. Blåhat
13. Blæresmælde
14. Rejnfan



INSPIRATION TIL BOLIGER

På følgende side finder du et udvalg af billeder, der kan bruges som inspiration til din kommende bolig i **Skovklyngen**.



Referencebillederne er til inspiration og må ikke bruges som salgsmateriale. Der tages forbehold for, at de konkrete referenceprojekter ikke nødvendigvis holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.

KONTAKTOPLYSNINGER

VEJEN KOMMUNE

Rådhuspassagen 3
6600 Vejen

Tlf. 7996 5000

For spørgsmål til byggeri

Vores byggesagsbehandlere - TEKNIK@vejen.dk 7996 6149

For spørgsmål til grundsalg

Rikke Gaarde Andersen - 7996 6075