



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298



Emiliedalen

TIRSBÆK BAKKER
Nye parceller - Emiliedalen - Delområde 3

Tirsbæk Bakker

Nyt boligområde i Vejle Øst - Bredballe

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen

Matrikler

Bestemmelser § 6

Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

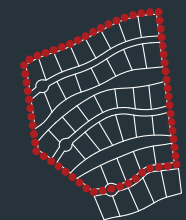
Kontakt

Boligområdet Tirsbæk Bakker er beliggende midt i en helt unik natur med skov, fjord og Tirsbæk Gods som naboer og med kort afstand til Vejle Centrum. Fra Tirsbæk Bakker er der let adgang til motorvej E45, og landevejene mod Horsens og Juelsminde ligger desuden med direkte kobling til området. Tirsbæk Bakker vil, når området er fuldt udbygget, rumme ca. 1000 boliger. Området ligger som en naturlig forlængelse af Bredballe Villapark, der er placeret umiddelbart vest for området. Mod øst åbner Tirsbæk Bakker sig mod det åbne land og landsbyerne Engum og Assendrup.

Et varieret udbud af indkøbsmuligheder findes i det nærtliggende Bredballe Center, med en afstand på ca. 2 km fra Tirsbæk Bakker.

Daginstitutioner og skoler er placeret med cykelafstand til Tirsbæk Bakker, hvor et velorganiseret cykel- og gangstinet kobler sig på de omkringliggende stisystemer.

Centralt i Tirsbæk Bakker er opført en ny børneinstitution, Tirsbækgård. Herved har områdets beboere optimale pasningsmuligheder i nærmiljøet.



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298

Tirsbæk Bakker

Helhedsplanen

Det som kendetegner Tirsbæk Bakker er områdets flotte og varierede natur. I planlægningen af området, er der lagt stor vægt på at bevare de landskabelige elementer som skove, enge, slugter, skrænter, vådområder og søer - alt sammen noget der bidrager til et mangfoldigt plante- og dyreliv. I Tirsbæk Bakker er naturen nærværende og tilgængelig for alle beboere, idet der fra alle boliger er direkte adgang til de grønne, rekreative fælles friarealer. Som beboer er du garanteret spændende naturoplevelser lige uden for din hoveddør.

De grønne områder, der omgiver de enkelte bebyggelser, værner om beboernes privatliv. Grønne arealer, der ligger imellem bebyggelserne, sikrer

derudover god plads imellem husene.

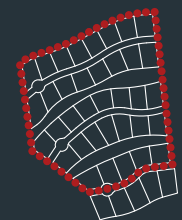
Juulsbjergvej og Julianebjergvej er adkomstveje til området. Herfra ledes man ud til de enkelte boligveje.

Natur- og cykelstier adskilles fra vejene, og sikrer den lette adgang til de rekreative grønne friarealer samt forbindelserne mod fjorden og Vejle Centrum.

Offentlig transport til Vejle - Horsens - Aarhus er nært tilgængelig fra busstop på Horsensvej og Juulsbjergvej. Der planlægges en kommende busrute ind i området.



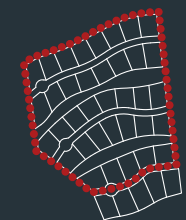
- Delområde 3
Emiliedalen
- Lokalplan 1298 :
Afgrensning
- Offentlige formål:
 Tirsbækgård
Fælleshus og daginstitution
- Aktiviteter for børn:
 Boldbane,
legeplads mm.
- Vand:
 Søer og vandløb
- Grønt:
 Skov
- Adgangsforhold:
 Veje
 Cykel-, gang- og naturstier



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298

Helhedsplan 1:12500



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298

Tirsbæk Bakker

Det nye boligområde - Emiliedalen



Landskabsby

Tirsbæk Bakker er idéen om, at skabe en grøn by - en landskabsby - baseret på stedets natur og landskabelige kvaliteter.



Bo i Tirsbæk Bakker

Tirsbæk Bakker er ikke bare et boligområde, men et bysamfund med forskellige boligtyper, aldersklasser og fællesskaber.



Skoven og den grønne kile

Tirsbæk Bakker byder på varieret natur som skove, enge, slugter og vådområder. Den brede grønne kile løber gennem området og bidrager til et rigt dyre- og planteliv.



Rekreative fællesarealer

Tirsbæk Bakker byder på mange rekreative arealer. Grønne områder, stier, søer osv. er prioriteret højt, og en jævn fordeling sikrer, at der i hele området er let adgang hertil.



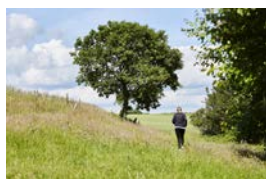
Søerne

Vand er et markant vartegn for Tirsbæk Bakker. Overalt i området kan man se eller bevæge sig omkring søer og vådområder.



Daginstitution Tirsbækgård

Tirsbæk Bakker har sin egen daginstitution. Den centrale placering med direkte adgang til den grønne kile giver institutionen helt unikke muligheder og rammer.



Veje og stier

Områdets veje indordner sig terrænet i kurvede forløb. Et net af natur- og cykelstier sikrer adgangen for lette trafikanter. Stier udlægges primært i de grønne kiler.





Delområde 3

Iht. lokalplan 1298



Lokalplanbestemmelser

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Iht. lokalplan nr. 1298 - uddrag

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen

Matrikler

Bestemmelser § 6

Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

Kontakt

Bebyggelsesprocent



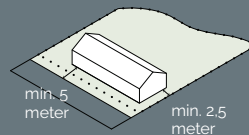
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Etageantal og bygningshøjde



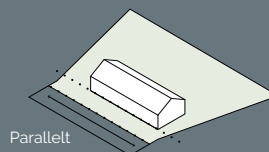
- Bebyggelse kan opføres i 1 etage over niveauplan/terræn.
- Bygningshøjde maks. 6,5 meter over niveauplan/terræn.

Skelafstande



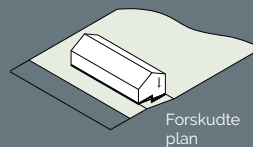
- Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel og 5 meter fra vejskel.

Bygningens orientering



- Alle bygninger placeres parallelt med det foranliggende vejstykke/ boligvejen.

Forskudte plan



- Der må bygges i forskudte plan tilpasset terrænet.



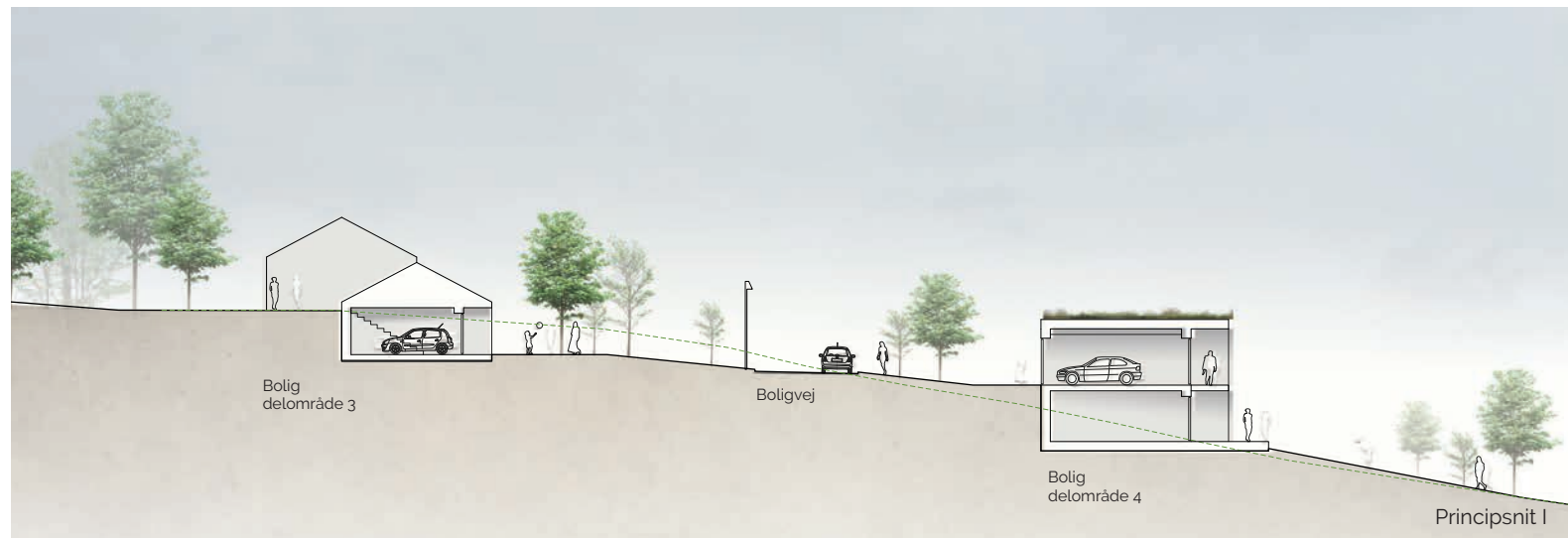
Delområde 3

Iht. lokalplan 1298

Lokalplanbestemmelser

Eksempler på at bygge i forskudte plan tilpasset terrænet

Iht. lokalplan nr. 1298



Lokalplanbestemmelser

§ 7 Bebyggelsens udseende

Iht. lokalplan nr. 1298 - uddrag

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen

Matrikler

Bestemmelser § 6

Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

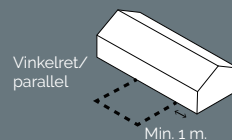
Kontakt



Delområde 3

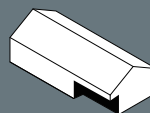
Iht. lokalplan 1298

Bygningskroppe



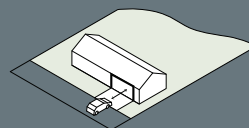
- Vinkelbygninger skal forskydes min. 1 meter fra nærmeste gavl.
- Alle bygningskroppe opføres vinkelrette på- og/eller parallelle med hinanden.

Overdækninger



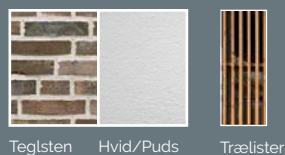
- Overdækninger må kun opføres som en integreret del af tagfladen, der ikke går ud over bygningens sternkant.

Carporte / garager



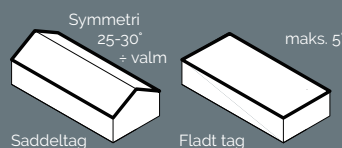
- Ved bolig med saddeltag opføres carporte og garager under samme tagflade som boligen.

Ydervægge



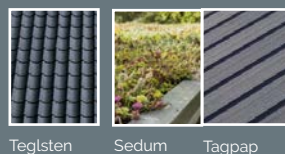
- Alle ydervægge, herunder også gavltrekanter, carporte og garager, opføres i blank mur i teglsten eller i hvidpudset/hvidmalet mur.
- Mindre bygningsdele, max 25%, kan opføres med naturtrælister.

Tagformer



- Bebyggelse opføres med saddeltag eller med fladt tag.
- Saddeltage opføres med symmetrisk opbygning og en taghældning på 25-30°. Saddeltage må ikke opføres med valm.
- Flade tage opføres med en maks. hældning på 5°.

Tagmaterialer



- Saddeltage udføres i teglsten.
- Flade tage udføres som levende grønne tage med f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

Natur og byggerier i Tirsbæk Bakker



Boliger i Tirsbæk Bakker



Skiltning



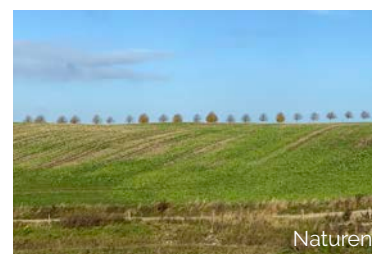
Vilde heste ved Emiliedalen



Udsigten over Tirsbæk Bakker



Grønne fællesarealer



Naturen



Stierne



Søer og skov

Inspiration - tage

Iht. lokalplan nr. 1298 - uddrag

Visionen for Tirsbæk Bakker er, at opnå et arkitektonisk fællesskab i de enkelte boligområder.

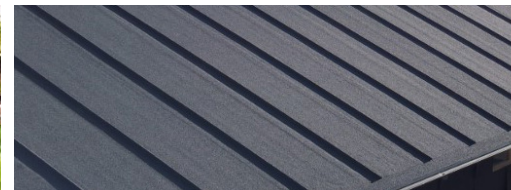
Ved brug af ens tagmaterialer og tagformer vil de ensartede tagflader bidrage til et naturligt slægtskab og en fælles identitet i den samlede bebyggelse.

For delområde 3 er det muligt at opføre boliger med sadeltag eller med fladt tag.

Tagmaterialer på sadeltage - Teglsten

Tagmaterialer på flade tage - Levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.

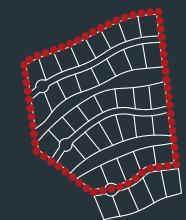
Eksempler



Sadeltage - teglsten

Flade tage - begroening

Flade tage - sort tagpap



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298

Lokalplanbestemmelser

§ 8 Ubebyggede arealer

Iht. lokalplan nr. 1298 - uddrag

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen

Matrikler

Bestemmelser § 6

Bestemmelser § 7

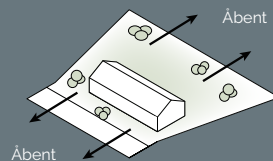
Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

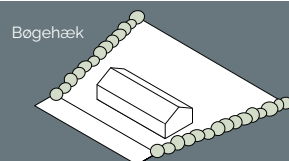
Kontakt

Åbne haver mod fælles arealer



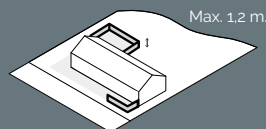
- Der må ikke etableres levende hegn mod de fælles friarealer.
- Haveareal mod den fælles boligvej anlægges som åbne græsarealer uden hæk.

Levende hegn



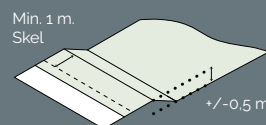
- Hegn etableres som levende hegn som bøgehæk.

Læmure



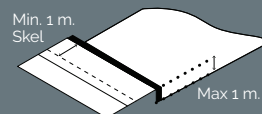
- Terrasser i tilknytning til boliger kan afskærmes med en læmur med maks. højde på 1,2 meter.
- Læmure opføres i samme teglsten/farve som øvrige ydervægge.

Terrænregulering



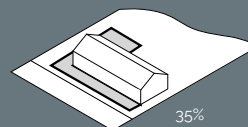
- Maksimal terrænregulering er +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn.
- Terrænregulering skal have en minimum afstand til skel på 1 m.

Støttemure



- Der kan opføres støttemure med en maks. højde på 1 m.
- Støttemure placeres minimum 1 m fra skel.

Belægning



- Belægningsareal i procent pr. grund er 35 %.



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298

Kontaktoplysninger

Stemninger i Tirsbæk Bakker



Interesseret ?

Kontakt home eller edc og få svar på dine spørgsmål.

home Vejle

Lynggaard & Hansen
Damhaven 5 B, 7100 Vejle
Tlf: 75 82 28 11

vejle@home.dk

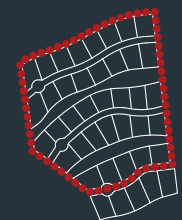
EDC Domus

Nørretorv 2 H
7100 Vejle
Tlf: 75 82 25 22

714@edc.dk


TIRSBÆK BAKKER™
BREDBALLE
www.tirsbaekbakker.dk

RAVN
ARKITEKTUR
www.ravnarkitektur.dk



Delområde 3

Iht. lokalplan 1298