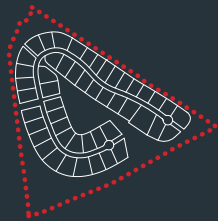




Emiliedalen  
Etape 2



Delområde  
1a og 1b

Iht. lokalplan 1373

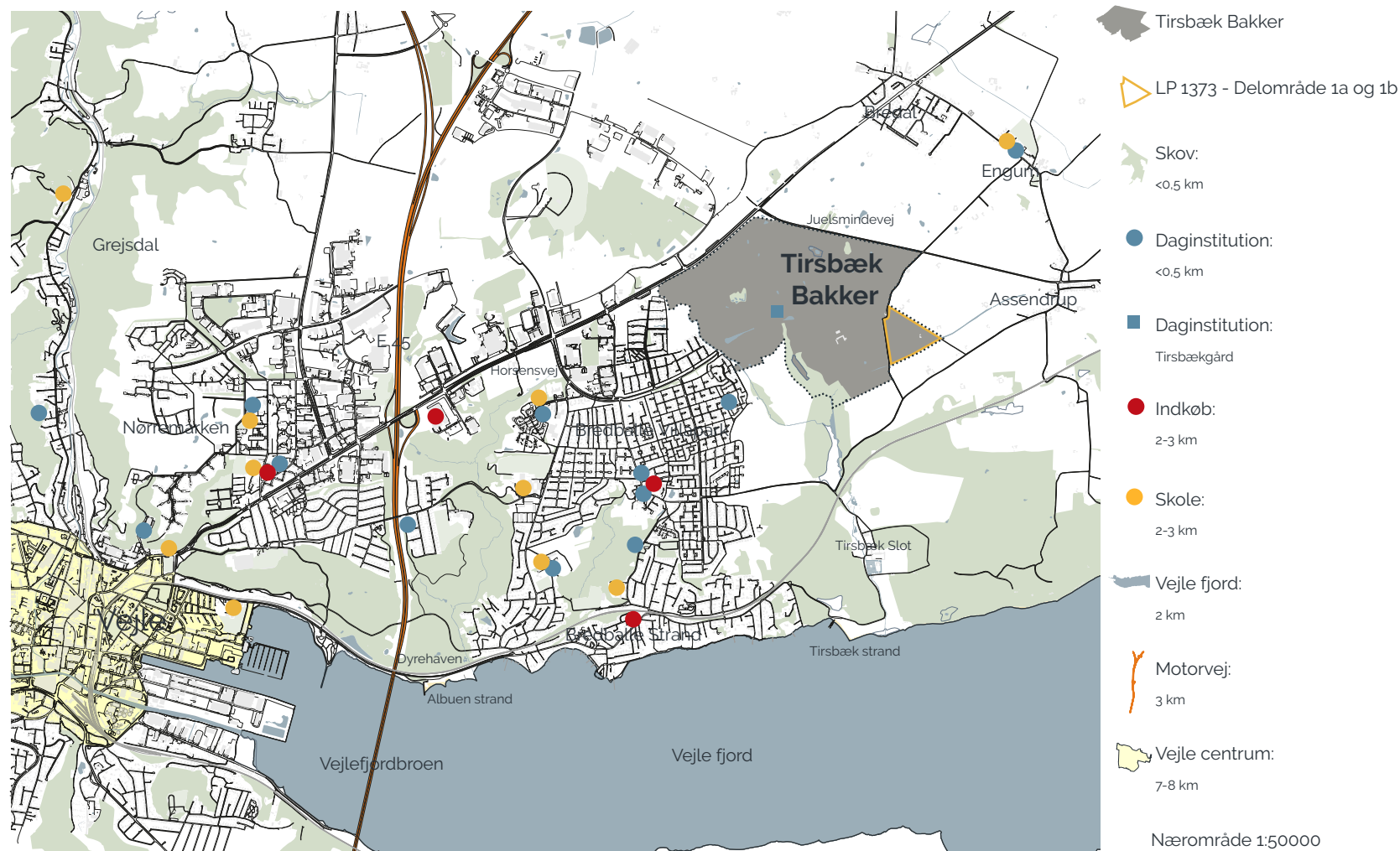
**TIRSBÆK BAKKER**  
Nye grunde - Emiliedalen Etape 2

# Tirsbæk Bakker

## Nyt boligområde i Vejle Øst - Bredballe

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 nærliggende 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.



### Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen Etape 2

Matrikler

Bestemmelser § 6

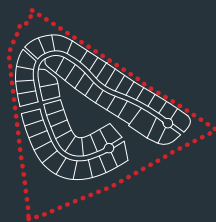
Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

Kontakt



Delområde  
1a og 1b

Iht. lokalplan 1373

# 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.



Lokalplan 1373 :  
Delområde 1A og 1B  
Emiliedalen - Etape 2

Offentlige formål:

Tirsbækgård  
Fælleshus/  
daginstitution

Aktiviteter for børn:

Boldbane,  
legeplads mm.

Vand:

Søer og vandløb

Grønt:

Skov

Adgangsforhold:

Veje  
Cykel-, gang- og  
naturstier

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen Etape 2

Matrikler

Bestemmelser § 6

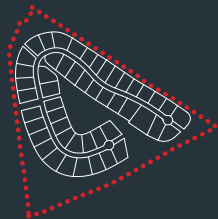
Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

Kontakt



Delområde  
1a og 1b

Iht. lokalplan 1373

Helhedsplan  
1:12500

# Tirsbæk Bakker

## Det nye boligområde - Emiliedalen

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen Etape 2

Matrikler

Bestemmelser § 6

Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

Kontakt



### 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.



### Søer og 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.



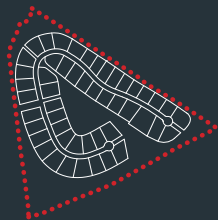
### Daginstitution Tirsbækgård

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



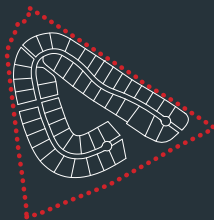
### Veje og stier

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  
**1a og 1b**

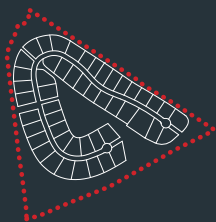
Iht. lokalplan 1373



**Delområde  
1a og 1b**

Iht. lokalplan 1373





## Delområde 1a og 1b

Iht. lokalplan 1373



# Lokalplanbestemmelser

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

Iht. lokalplan nr. 1373 - Uddrag

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen Etape 2

Matrikler

Bestemmelser § 6

Bestemmelser § 7

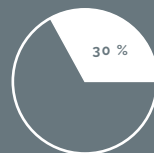
Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

Kontakt

Bebyggelsesprocent



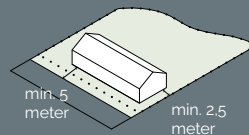
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Etageantal og bygningshøjde



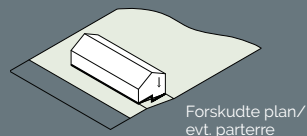
- Bebyggelse kan opføres i 1 etage over niveauplan/byggemodnet terræn.
- Bygningshøjde maks. 6,5 meter over niveauplan/byggemodnet terræn.

Skelafstande

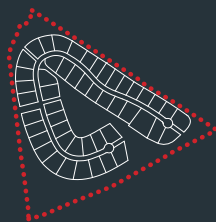


- Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel og 5 meter fra vejskel.

Forskudte plan



- Der må bygges i forskudte plan/parterre tilpasset terrænet.



Delområde  
**1a og 1b**

Iht. lokalplan 1373

# Lokalplanbestemmelser

## § 7 Bebyggelsens udseende

Iht. lokalplan nr. 1373 - Uddrag

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen Etape 2

Matrikler

Bestemmelser § 6

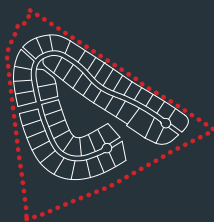
**Bestemmelser § 7**

Fotos

Inspiration -tage

Bestemmelser § 8

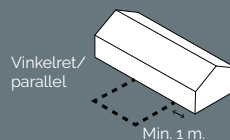
Kontakt



**Delområde  
1a og 1b**

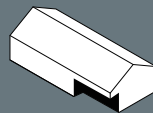
Iht. lokalplan 1373

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.

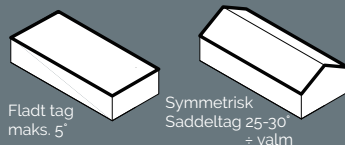
Tagformer - Delområde 1a



Fladt tag  
maks. 5°

- Bebyggelse opføres med fladt tag.
- Flade tage opføres med en maks. hældning på 5°.

Tagformer - Delområde 1b

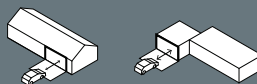


Fladt tag  
maks. 5°

Symmetrisk  
Saddeltag 25-30°  
+ valm

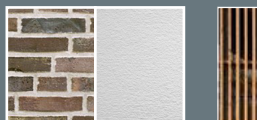
- Bebyggelse opføres med saddeltag eller med fladt tag.
- Saddeltage opføres med symmetrisk opbygning og en taghældning på 25-30°. Saddeltage må ikke opføres med valm.
- Flade tage opføres med en maks. hældning på 5°.

Carporte/garager



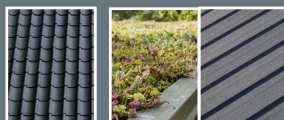
- Ved bolig med saddeltag opføres carporte og garager under samme tagflade som boligen.
- Ved bolig med fladt tag opføres carporte og garager med samme bygningsudtryk og arkitektur som boligen.

Ydervægge



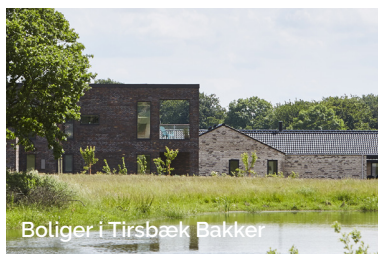
- Alle ydervægge, herunder også gavltrekanter, carporte og garager, opføres i blank mur i teglsten eller i hvidpudset/hvidmalet mur.
- Mindre bygningsdele, max 25%, kan opføres med naturtrælister.
- Max glanstrin 30

Tagmaterialer



- Saddeltage udføres i teglsten.
- Flade tage udføres som levende grønne tage med f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap.
- Max glanstrin 30

## Natur og byggerier i Tirsbæk Bakker



Boliger i Tirsbæk Bakker



Vilde heste ved Emiliedalen



Udsigten over Tirsbæk Bakker



Skiltning



Grønne fællesarealer



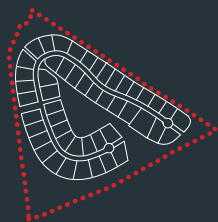
Naturen



Stierne

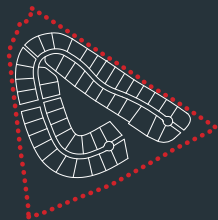


Søer og skov



Delområde  
**1a og 1b**

Iht. lokalplan 1373



# Inspiration - tage

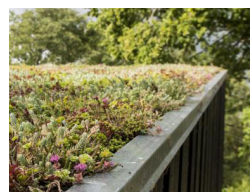
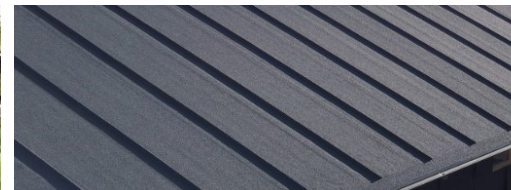
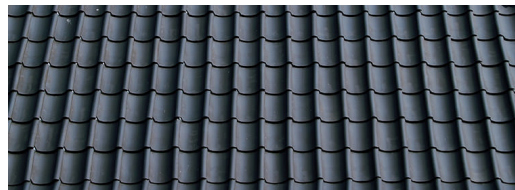
Iht. lokalplan nr. 1373 - Uddrag

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 for den samlede bebyggelse.

For delområde 1a er det muligt at opføre boliger med fladt tag.

## Eksempler



Sadeltage - teglsten

Flade tage - begroening

Flade tage - sort tagpap

For **delområde 1b** er det muligt at opføre boliger med sadeltag eller med fladt tag.

**Tagmaterialer på sadeltage** - Teglsten, max glanstin 30.

**Tagmaterialer på flade tage** - Levende grønne tage som f.eks. mos eller sedum, eller som sort tagpap, max glanstin 30.

# Lokalplanbestemmelser

## § 8 Ubebyggede arealer

Iht. lokalplan nr. 1373 - Uddrag

Indledning

Tirsbæk Bakker

Emiliedalen Etape 2

Matrikler

Bestemmelser § 6

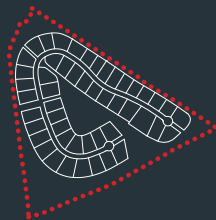
Bestemmelser § 7

Fotos

Inspiration -tage

**Bestemmelser § 8**

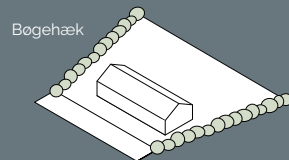
Kontakt



**Delområde  
1a og 1b**

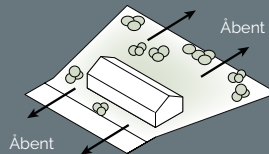
Iht. lokalplan 1373

Levende hegn



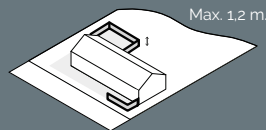
- Hegn etableres som levende hegn som bøgehæk mellem boliggrunde.
- På s. 6 ses hvor det er muligt at etablere hække.

Åbne haver mod fælles arealer



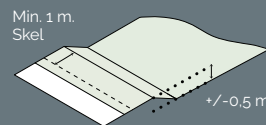
- Haveareal mod de fælles friarealer og boligvejen anlægges som hovedregel uden hæk.
- Bede/buske/træer kan beplantes solitært eller i små grupper f.eks. som afskærmning.

Læmure



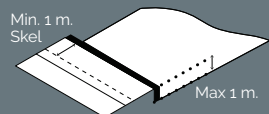
- Terrasser i tilknytning til boliger kan afskærmes med en læmure med maks. højde på 1,2 meter.
- Læmure opføres i samme teglsten/farve som øvrige ydervægge.

Terrænregulering



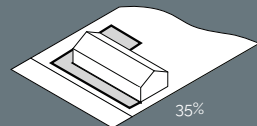
- Maksimal terrænregulering er +/-0,5 m. i forhold til byggemodnet terræn.
- Terrænregulering skal have en minimum afstand til skel på 1 m.

Støttemure



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

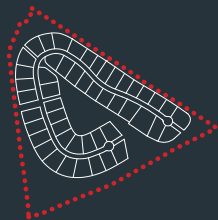
Belægning



- Belægningsareal i procent pr. grund er 35 %.

# Kontaktoplysninger

## Stemninger i Tirsbæk Bakker



Delområde  
**1a og 1b**

Iht. lokalplan 1373

## 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