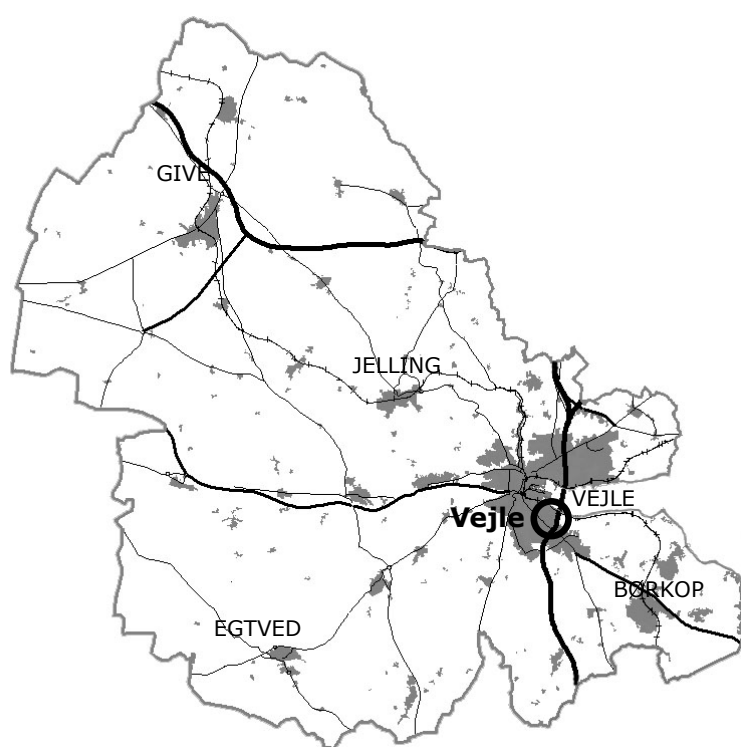


LOKALPLAN NR. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

28.05.2025
17.06.2025
22.07.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

8 Naturbeskyttelsesloven

8 Museumsloven

9 Kommuneplan 2021-2033

10 Lokalplan

10 Servitutter

10 Arkitekturpolitik

11 Bæredygtighed og klima

11 Oversvømmelse og erosion

12 Tilgængelighed

12 Kystnærhedszonen

12 Forsyning

13 Miljøforhold

15 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

18 BESTEMMELSER

18 § 1 Formål

18 § 2 Område og zonestatus

18 § 3 Anvendelse

19 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

20 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

20 § 7 Bebyggelsens udseende

22 § 8 Ubebyggede arealer

23 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

23 § 10 Grundejerforening

24 § 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

24 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

Bilag A: Planteliste

Bilag B: Princip for udstykning

Kortbilag

1. Matrikler

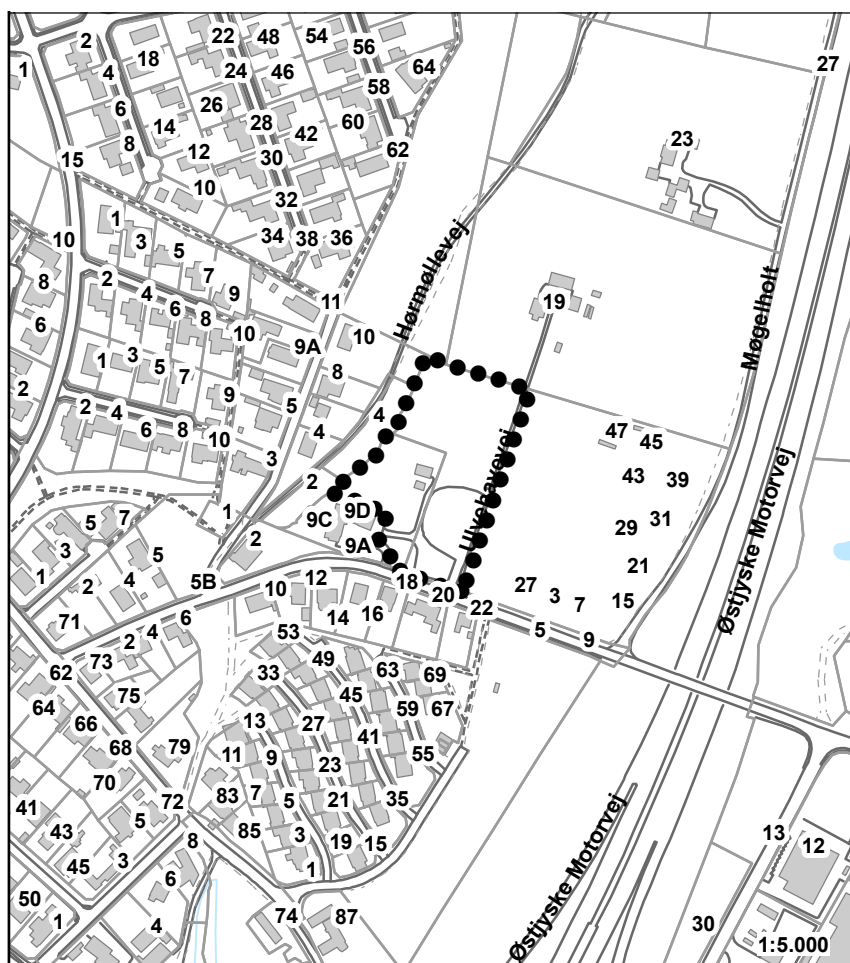
2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

LOKALPLAN NR. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- Eksisterende bebyggelse med husnumre

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

Forord

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

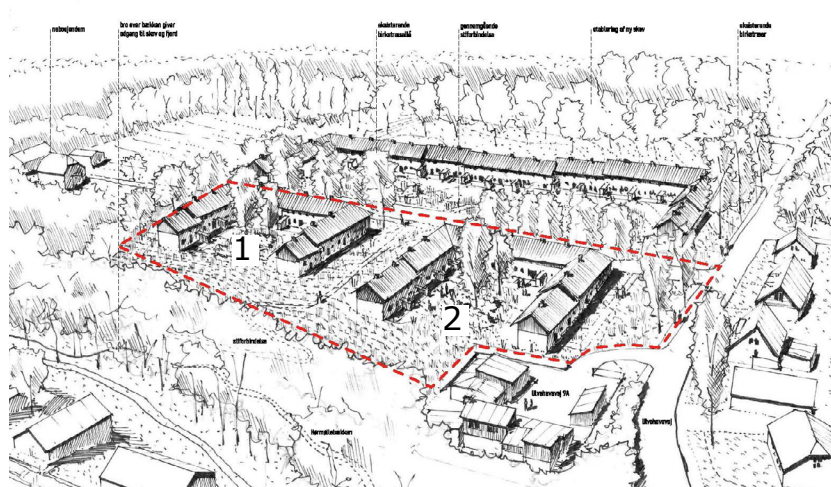
REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes i stedet for eksisterende lokalplan nr. 1114, der udlægger området til boligområde i form af parcelhus (åben-lav) og rækkehus (tæt-lav) bebyggelse. Med den nye lokalplan ændres muligheden for åben-lav bebyggelsen, til at der fremadrettet skal opføres tæt-lav bebyggelse i området.

Lokalplanen fastsætter bygningsregulerende bestemmelser i forhold til bebyggelsens udformning, højde, etageareal og det maksimale antal boliger, der kan opføres indenfor området. Ny boligbebyggelse skal opføres som tæt-lav boliger i to u-formede bygningssæt, forbundne med et fælleshus. Hvert bygningssæt skal være én sammenhængende bebyggelse og opføres i 8,5 meters højde, som vist på nedenstående skitse. Fælleshus opføres i 6 meters højde. Det samlede etageareal må ikke overstige 4.500 m² (inkl. støjskærm, hvis den bygges sammen med facaden). Der kan opføres op til 22 boliger inden for området.

Bebyggelsens udformning og placering er med til at dæmpe støjen indenfor lokalplanområdet, som kommer fra Østjysk Motorvej. Med bebyggelsesstrukturen vil der opstå indre gårdhaver, der åbner op mod det grønne område ved Hørmølleskoven.



På billedet er vist en skitse af fremtidig boligbebyggelse i lokalplanområdet og sammenspillet til nabobebyggelsen. Bebyggelsen er vist som to u-formede bygningssæt (1 og 2). Billedet viser ikke støjskærm ved facaden.

Illustration af Rued & Buskov.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i Vejle i bydelen Mølholm. Ulvehavevej grænser op til lokalplanområdet mod syd, mens Hørmøllebækken med sit skrånende terræn og blandede beplantning grænser op til området mod vest. Arealet omkring Hørmøllebækken fungerer som et grønt område mellem lokalplanområdet og boligområdet langs med Stønnekærvej, som ligger længere mod vest. Øst for lokalplanområdet ligger tæt-lav boliger og længere mod øst ligger Østjyske Motorvej. Nord for lokalplanområdet ligger en ejendom, beliggende i landzone samt et areal med fredskov, som afkaster en skovbyggelinje ind over området.

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør et areal på 1,2 ha.

Området er ubebygget og fremstår som mark med spredt beplantning og en enkel række træer.

Der er en tinglyst vejret, hvor ejeren af Ulvehavevej 19 er påtaleberettiget, samt en tinglyst spildevandsledning.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelsen skal udformes som 2 u-formede bygningssæt. Mellem bygningssættene er der mulighed for etablering af et fælleshus.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanområdet ligger tæt på Østjyske Motorvej, og der skal derfor tages hensyn til støj ved placering og indretning af boliger i området. Boligbebyggelse må kun placeres i delområde 2. Området må kun udstykkes til tæt-lav bebyggelse i delområde 2 efter principperne vist på bilag B.

Bebyggelsen skal udføres som to u-formede bygningssæt. På grund af bebyggelsens udformning og funktion som støjskærm, er der ikke fastsat en mindstegrundstørrelse eller bebyggelsesprocent i lokalplanen. I stedet er der på kortbilag 3 og 4 angivet et princip for bebyggelsens udformning, mens der i bestemmelserne er fastsat byggehøjde på 8,5 meter udført i to etager med et samlet etageareal på 4.500 m². Fravigelse fra bebyggelsesprincippet kan medføre behov for ny støjrapport.

Der kan opføres op til 22 boliger inden for området.

Samlet set er tætheden i området tilsvarende andre tæt-lav områder med boliggrunde på 400m², da der er udlagt et stort grønt område, som friholdes for bebyggelse rundt om bygningssætteme. På grund af bebyggelsens udformning som to u-formede bygningssæt er det ikke hensigtsmæssigt at udstykke grunde på 400m². Boliggrundene kan derfor udstykkes i princippet, som angivet på bilag B.

Bebyggelsen skal placeres, så den respekterer tinglyst spildevandsledning.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang skal ske fra Ulvehavevej, som vist på kortbilag 3.

Der skal ligeledes sikres adgangsvej til ejendommen Ulvehavevej 19, som har en tinglyst vejret ind gennem lokalplanområdet.

I lokalplanen gives der mulighed for, at der kan etableres et stisystem som viderefører stisystemet fra lokalplan nr. 1114 til det grønne område ved Hørmøllebækken. Princip for placering af sti er vist på kortbilag 3 og 4.

Der skal etableres 2 p-pladser for hver bolig.

Ubebyggede arealer

Generelt gælder det, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes alle steder i lokalplanområdet. Der kan dog indrettes delområder, der ikke er støjfølsomme, som f.eks. parkeringsarealer og fortovsarealer.

Lokalplanområdet ligger tæt på Østjyske Motorvej. Det betyder, at området er påvirket af støj over de vejledende grænseværdier. I lokalplanen er bebyggelsen udformet som en skærm, der sikrer, at der dannes gårdrum, som kan overholde de vejledende grænseværdier for støj. Dertil er lokalplanområdet inddelt i delområder, så det sikres i lokalplanens bestemmelser, at ubebyggede arealer ikke kan indrettes til ophold, hvor de vejledende grænseværdier for støj er overskredet.

Generelt skal de ubebyggede arealer fremstå som grønne områder med blandet beplantning. På dele af arealerne i delområde 1, hvor vejledende støjgrænser ikke kan overholdes, skal områderne indrettes, så ophold ikke er muligt enten ved tæt beplantning, etablering af regnvandsbassiner eller lignende tiltag. Veje og parkeringsarealer betragtes ikke som opholdsarealer.

Den tætte beplantning kan f.eks. bestå af slåen, alm. æblerose, hassel, viretorn og lignende hjemmehørende arter, der egner sig til mere vilde og tætte beplantninger.

I lokalplanens bilag A fremgår en planteliste til inspiration til den vilde beplantning i området.

Langs med Ulvehavevej skal der sikres en beplantning af enkeltstående træer eller mindre grupper af træer eller buske, som skal medvirke til at bryde facaden og tilføje et grønt element til bebyggelsen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje, som udløses af skov beliggende øst og nord for lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1114 blev skovbyggelinjen ophævet. Ophævelsen var alene gældende for lokalplan nr. 1114, hvilket betyder, at skovbyggelinjen igen er gældende efter ophævelse af lokalplan nr. 1114 indenfor lokalplanområdet.

Skovbyggelinjen er derfor gældende inden for området, men Vejle Kommune er i sinde at dispensere for skovbyggelinjen til bebyggelse opført i overensstemmelse med lokalplan nr. 1343.

Beskyttet vandløb

Hørmøllebækken er beliggende i skellet ved lokalplanens vestlige afgrænsning. Hørmøllebækken er et § 3 beskyttet vandløb. Der skal jf. kommuneplanen holdes en afstand på 10-25 m fra byggeri til beskyttet natur.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

VejleMuseerne har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet. Der fremkom i denne forbindelse ikke fortidsminder, og hele arealet er frigivet efter Museumsloven. Såfremt der mod forventning skulle fremkomme fortidsminder ved et anlægsarbejde gælder dog stadig Museumslovens bestemmelse om at arbejdet skal indstilles og museet kontaktes.

Kommuneplan 2021-2033

Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning er udpeget som bevaringsværdige landskab "12b Vejle Fjord sydside – Munkebjerg Strandskov" i Kommuneplan 2021-2033.

Det bevaringsværdige landskab som ligger indenfor lokalplanområdet omfatter dalskråningen ned mod Hørmøllebækken. Området er en lille del af det større fjordlandskab ved Vejle Fjords sydside, med markant skovklædt og dalfuget kystskrænt. Lokalplanområdet ligger i den sydlige periferi af det bevaringsværdige landskab. Dalskråningerne langs med Hørmøllebækken ligger som en kile ind i landskabet og adskiller parcelhusene langs med Stønnekærvej fra lokalplanområdet og tæt-lav bebyggelse beliggende ud mod motorvejen. Den del af det bevaringsværdige landskab der omfatter det skrånende terræn ned mod Hørmøllebækken vil primært blive friholdt for bebyggelse. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser for områdets udformning vil harmonere bedre med udpegningen for bevaringsværdige landskab, end det eksisterende plangrundlag muliggør.

Potentielle økologiske forbindelser

Lokalplanområdet ligger indenfor området udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Dalskråningen ned mod Hørmøllebækken friholdes primært for bebyggelse. Der vil fortsat være åbne arealer for bevægelse for dyr og planter. Det vurderes, at lokalplanen vil påvirke potentielle økologiske forbindelse mindre end eksisterende plangrundlag, hvor der kan opføres åben-lav bebyggelse. Den nye lokalplan ændrer bebyggelsen til tæt-lav, og der vil kunne opføres flere boliger. Lokalplanen fastsætter dog, at der ikke kan opsætte hegn, hæk og plankeværk i lokalplanområdet på nær inde i de enkelte gårdrum, hvor der kan sættes plankeværk. De ubebyggede arealer skal fremstå som et grønt område med beplantning af træer og buske af hjemmehørende ikke invasive arter.

Støjkonsekvenszoner for overordnede veje

Lokalplanområdet ligger indenfor konsekvensområde for Østjyske Motorveje. De vejledende grænseværdier for støjforurening skal overholdes.

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Området ligger indenfor kommuneplanramme 1.2.B.6 Boligområde ved Ulvehavevej i Vinding.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendommen, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40.

Området er i byzone.

Maksimal byggehøjde er 8,5 meter

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanramme 1.2.B.6 Boligområder ved Ulvehavevej i Vinding.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 1114, som giver mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boliger. Lokalplan nr. 1343 erstatter den del af lokalplan nr. 1114, som giver mulighed for åben-lav boliger og ændrer byggemuligheden til tæt-lav boliger. Lokalplan nr. 1114 aflyses for den del, som ligger indenfor afgrænsningen af lokalplan nr. 1343.

Servitutter

04.10.1930 929540-52 Tinglyst servitut om færdselsret til matr.nr. 19e og 51a ad en 8.00 alen bred vej, gående syd-nord fra matr.nr. 5c til 19e. Alt færdsel undtagen plov og harve. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 19e Vinding By, Vinding. Lokalplanens bestemmelser sikrer anlæggelse af vej på strækning for tinglyst færdselsret, se kortbilag 3, A-A.

05.04.1988 6036-52 Tinglyst servitútbælte med 5 meter bredt på hver side af spildevandsledning, beliggende i en øst-vest linjeføring over matr.nr. 51a Vinding By, Vinding. Indenfor servitútbælte er der ikke mulighed for opførsel af byggeri og beplantning med dybe rødder. Påtaleberettiget er vejbestyrelser og flere lodsejer. Bebyggelse placeret efter lokalplanens bestemmelser respekterer det tinglyste servitútbælte omkring spildevandsledningen. Spildevandsledning og servitútbælte fremgår af lokalplanens bilag 2 og 3.

Det er i øvrigt ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jorderbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikken retningslinjer. Det er arkitekturpolitikken mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Bebyggelsens udformning er inspireret af gårdbebyggelse med sadeltag. Facade opføres i blotlagte mursten kombineret med træ. Tagets materialevalg fortolker den traditionelle gårdbebyggelse med tag af pandeplader. Lokalplanen giver dog mulighed for, at tag også kan opføres grønt tag og tagpap med listedækning.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Lokalplanområdet grænser op til eksisterende boligområder, hvor vejanlæg, fortov og stier allerede er anlagt. Det vil derfor begrænse nyanlæggelse og råstofforbruget, at boligområdet kan tilknyttes eksisterende infrastruktur. Lokalplanen muliggør ligeledes en fortætning af bebyggelsen i forhold til eksisterende plangrundlag, og vil dermed optimere arealforbruget for området. Dele af arealerne indenfor delområde 1 er påvirket af støj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Områderne kan derfor ikke indrettes til ophold, og anlægges derfor istedet med en tæt beplantning, der bidrager til områdets grønne karakter.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaafttryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Området er ikke i risiko for at blive påvirket i forbindelse med skybrud.

Afledning af vand fra det aktuelle område vil ikke give udfordringer til det vandsystem, vandet tilledes.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Jordartskort angiver, at der er moræneler/morænegrus og dermed dårlige nedsivningsmuligheder. Alt tag-, overflade- og vejvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Vand kan håndteres i infiltrationsbassiner eller regnbede til fordampning. Alternativt kan der etableres anlæg til forsinkelse/nedrosling af overfladevand inden afledning til Hørmøllebækken, via dræn, grøft eller lignende, efter aftale med lodsejere. Eventuel udledning af tag- og overfladevand kræver tilladelse fra Vejle Kommune.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Lokalplanområdet ligger ca. 600 meter syd fra kysten, men er beliggende i byzone. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet ligger bag ved eksisterende bebyggelse og skovområder, hvorfor det vurderes, at bebyggelsen ikke vil blive synligt fra kysten.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Området grænser op til Mølholm Varmeværk, hvorfor der kan være mulighed for opvarmning med fjernvarme.

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstede areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Området er med i spildevandsplanen (opland VE105) og er planlagt spildevandskloakeret.

Miljøforhold

Støj

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende grænseværdier er grundlag for myndighedernes vurdering af støjforurening og skal overholdes.

Generelt gælder det, at støjgrænserne skal overholdes alle steder i lokalplanområdet. Der kan dog i lokalplanen fastlægges delområder, der ikke er støjfølsomme, som f.eks. parkeringsarealer og fortovsarealer.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. I delområde 1 er dele af arealet påvirket af støj over de vejledende grænseværdier. Der må derfor ikke etableres boliger i området, og området indrettes så det ikke er muligt at tage ophold.

I delområde 2 kan der opføres boliger. Boligerne skal udformes som to u-formede bygningssæt med en støjafskærmning. Bygningernes udformning sikrer, at der kan etableres udendørs gårdrum til ophold som overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

I forbindelse med lokalplanen er der blevet udarbejdet en støjredegørelse fra området, som sandsynliggør, at boligfacader gennem tekniske løsninger kan skærmes for støj.

En teknisk løsning for at sikre boliger mod støj kan f.eks. være en skærm om facaden, som vist på billedet herunder. Støjskærmen skal opføres så den sikrer, at hele facaden er skærmet på de steder, hvor de vejledende grænseværdier for støj overskrides.



Billede viser eksempel på det rum der skabes mellem facaden og skærmen, når skærmen bygges sammen med facaden.



Billedet viser princippet for en skærm ved facaden. På billedet er hele facaden ikke afskærmet. Ved løsning i lokalplanområdet skal facaden afskærmes, hvor de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og natur-skabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Lokalplanen ændrer eksisterende plangrundlag, som fastsætter områdets anvendelse til åben-lav bebyggelse og muliggør i stedet, at der kan opføres tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen sikrer derved, at der kan ske en byfortætning, ved at der kan opføres flere boliger end eksisterende plangrundlag muliggør. Mod nord grænser lokalplanområdet op mod landzone med en strækning på ca. 70 meter. I skel mellem lokalplanområdet og landzonen er et eksisterende fælleshegn. Dertil udgør fredskov størstedelen af strækningen som lokalplanområdet grænser op til. Det vurderes, at lokalplanområdet vil have en meget begrænset visuel synlighed fra det åbne land.

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab 12b Vejle Fjord sydside – Munkebjerg Strandskov, mens næsten hele lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Lokalplanområdet ligger i periferien af udpegningen for bevaringsværdige landskab. Det skrånende terræn ned mod Hørmøllebækken, vil primært blive friholdt for bebyggelse. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. Der vil fortsat være åbne arealer for bevægelse for dyr og planter. Det vurderes, at lokalplanen vil påvirke det bevaringsværdige landskab og potentiel økologisk forbindelse mindre end eksisterende plangrundlag, hvor der kan opføres åben-lav bebyggelse. Den nye lokalplan ændrer bebyggelsen til tæt-lav, og der vil kunne opføres flere boliger. Lokalplanen fastsætter dog, at der ikke kan opsætte hegn, hæk og plankeværk i lokalplanområdet på nær inde i de enkelte gårdrum, hvor der kan opsættes plankeværk. De ubebyggede arealer skal fremstå som et grønt område med beplantning af træer og buske af hjemmehørende ikke invasive arter. Lokalplanen sikrer herved et større areal til grønne områder og det vurderes, at harmonere bedre med det bevaringsværdige landskab og potentiel økologisk forbindelse end traditionel parcelhuse afgrænset af hække.

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinje. Det er skovbryn på modsatte side af motorvejen samt et mindre stykke skov nordvest for lokalplanområdet, som udløser skovbyggelinjen. Vejle Kommune er indstillet på at dispensere for skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet ligger i byzone og er beliggende bag ved eksisterende bebyggelse og skovområder, hvorfor det vurderes, at bebyggelsen ikke vil blive synligt fra kysten. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Hørmøllebækken, som er et beskyttet vandløb beliggende udenfor lokalplanens afgrænsning. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at bebyggelse skal holde en afstand på minimum 15 meter til Hørmøllebækken.

Jordartskort angiver, at der er moræneler/morænegrus og dermed dårlige nedsivningsmuligheder. Alt tag-, overflade- og vejvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Vand kan håndteres i infiltrationsbassiner eller regnbæde til fordampning. Alternativt kan der etableres anlæg til forsinkelse/ned-drosling af overfladevand inden afledning til Hørmøllebækken, via dræn, grøft eller lignende.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende grænseværdier er grundlagt for myndighedernes vurdering af støjforurening og skal overholdes. Generelt gælder det, at støjgrænserne skal overholdes alle steder i lokalplanområdet. Der kan dog i lokalplanen fastlægges delområder, der ikke er støjfølsomme, som f.eks. parkeringsarealer og fortovsarealer. Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. I delområde 1 er dele af arealet påvirket af støj over de vejledende grænseværdier. Der må derfor ikke etableres boliger i området. I delområde 2 kan der opføres boliger. Boligerne skal udformes som to u-formede bygningssæt forbundet af et fælleshus og med en støjafskærmning. Bygningernes udformning sikrer, at der kan etableres udendørs gårdrum til ophold som overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. I forbindelse med lokalplanen er der blevet udarbejdet en støjredegørelse fra området, som sandsynliggør, at boligfacader gennem tekniske løsninger kan skærmes for støj.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Vinding

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lav bebyggelse,
- at fastlægge boligernes udformning i 2 u-formede bygningssæt,
- at sikre, at de ubebyggede arealer i delområde 1 fremstår som grønt område med tæt beplantning af træer, buske, urter og/eller græsser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 51a og 51p Vinding By, Vinding. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 02.02.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet inddeles i to delområder som vist på kortbilag 1, 2 og 3.

3.2

I delområde 1 må der ikke etableres boliger, men skal fremstå med en tæt beplantning. Områder hvor miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes, må ikke indrettes til ophold. I delområdet kan der etableres regnvandsbassin. Der er mulighed for at etablere en sti, der forbinder boligvejen med Hørmøllevej.

3.3

Delområde 2 må anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet er rækkehuse med lodrette lejlighedsskel.

Indenfor delområdet må der indrettes opholdsarealer, legeplads eller et fælleshus.

3.4

Fællesrum som vist på kortbilag 3, må anvendes til fællesformål som f.eks. fælleskøkken, cykelparkering, depotrum og mindre værksted til håndværksformål for beboerne.

3.5

I lokalplanområdet kan der udlægges areal til fællesfaciliteter som f.eks. miljøstation, el-ladestander, støjafskærmning og fælles p-pladser. Dertil kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning inden for lokalplanens område.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må udstykkes til tæt-lav bebyggelse efter principperne vist på kortbilag 3 og bilag B. Der kan foretages mindre skelreguleringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens udformning vist på kortbilag 3.

4.2

Areal der overstiger vejledende grænseværdier for støj kan ikke indgå i boliggrunden.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ulvehavevej, som vist på kortbilag 3.

5.2

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

Vej A-A udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.4

Stier udlægges i en bredde på minimum 3,0 meter med en stibanebredde på 2,0 meter.

5.5

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

5.6

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

5.7

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelsen skal etableres i udformning og udstrækning som i princippet vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen skal være sammenhængende og udformet som to u-formede bygningssæt, som vist på kortbilag 3. Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

6.2

Facader påvirket af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal afskærmes. Afskærmningen kan f.eks. bestå af en skærm, der opsættes i tæt tilknytning til facaden eller som en fritstående skærm.

6.3

Der kan etableres op til 22 boliger indenfor lokalplanområdet med et samlet etageareal på op til 4.500 m² inkl. fællesrum.

Hvis støjskærm slutter til ved facaden og danner et rum, som en overdækket terrasse, vil arealet blive medregnet i det samlede etageareal.

6.4

Boligbebyggelse skal opføres i 2 etager. Fælleshus må opføres i 1 etage.

6.5

Boligbebyggelsen skal opføres i op til 8,5 meters højde. Fælleshus opføres i 6 meters højde.

Intet punkt af en bygningers ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

6.6

Bebyggelse skal holde en afstand på minimum 15 meter mod det beskyttede vandløb, Hørmøllebækken.

6.7

I gårdrum må der opsættes skur i tilknytning til den enkelte bolig som vist i princippet på kortbilag 3. Skur må sættes fra facaden og 5 meter ind i gårdrummet.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader skal opføres i blank mursten i gule farvenuancer og kan kombineres med træ. Vinduer, værn og lignende kan udføres i andet materiale.

7.2

Støjafskærmning af facader kan opføres som en fritstående skærm eller en skærm, der slutter til ved tagkonstruktionen, og danner et rum mellem skærm og bygningsfacaden. Afskærmning ved facader skal opføres som en skærm i en let konstruktion f.eks. i glas, der arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræder i overensstemmelse med boligbebyggelsen. Sammenspillet kan ske ved at materialer fra facaden bliver gentaget i konstruktionen og supplerer glasskærmen.

7.3

Tag skal etableres som sadeltag og udføres med pandeplader eller tagpap med listedækning. Tag på fælleshus må etableres med grønt tag eller pandeplader.

7.4

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget.

7.5

Der skal laves bygningsmæssige foranstaltninger der sikrer, at støjgrænser overholdes, eksempelvis ved valg af vinduer og orientering af vinduesåbninger.

7.6

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.7

Solceller må kun etableres på sort tag.

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

7.8

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.9

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med boligbebyggelsen.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

I de områder i delområde 1 hvor miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes skal arealerne indrettes, så ophold ikke er muligt f.eks. ved etablering af regnvandsbede, buskads eller lignende tæt beplantning. Der er mulighed for at etablere en sti, der forbinder boligvejen med Hørmøllevej.

8.2

Beplantningen i delområde 1 skal bestå af minimum 50% hjemmehørende arter, jf. plantelisten med hjemmehørende arter på bilag A. Den tætte beplantning skal bestå af træer, buske, urter eller græsser eller en kombination heraf, og skal minimum indeholde 20 træer. Beplantning kan fremstå som buskads, bede med urter og/eller græsse eller lignende.

8.3

I delområde 1 kan der opsættes fritstående støjskærm. Støjskærm må ikke placeres i vejskel og skal minimum holde 8 meters afstand til vejskel ved Ulvehavevej.

8.4

Der må ikke opsættes hegn eller plantes hække indenfor delområde 2. Der må opsættes plankeværk i den udstrækning, som er vist i princippet på kortbilag 3. Plankeværk må sættes fra facaden og 5 meter ind i gårdrummet.

8.5

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.6

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 1,0 meter i forhold til byggeomodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

8.7

Overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.8

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. På arealer, hvor de vejledende grænseværdier overskrides, kan der ikke indrettes områder til ophold.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

- de i § 5.6 og 5.7 nævnte parkering,
- de i § 8.1 og 8.2 nævnte beplantninger og
- de i § 6.2, 7.2, 8.3 og 8.8 nævnte støjdæmpende foranstaltninger.

9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

10.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, fællesrum, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

10.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

10.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

10.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

11.1

Lokalplan nr. 1114 på matr.nr. 51a, 51p, 51n og 51m Vinding By, Vinding offentliggjort den 20.12.2010 angående Boligområde ved Ulvehavevej, Vinding ophæves for den del, som ligger inden for denne lokalplan nr. 1343.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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 i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

12.2

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

12.3

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.

12.4

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Bilag A:



Plantelister

23. november 2023

Træer og buske

Buske og lave træer til beplantningsbælter

Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedebled (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyld (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Søljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbirk (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 89 00

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

SIDE 1 / 3

Skovfyr (Pinus sylvestris)

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)

Rød-kløver

Aftenpragtstjerne

Alm. torskemund

Vild guleros

Blåmunke

Skovfladbælg

Musevikke

Løgekarse

Bidende ranunkel

Alm. rundbælg

Alm. røllike

Liden klokke

Nældebladet klokke

Alm. knopurt

Gul snorre

Prikbladet perikon

Blåhat

Hvid okseøj

Alm. kællingetand

Tjærenellike

Merian

Hulkravet kodriver

Alm. brunelle

Dagpragtstjerne

Blæresmælde

Alm. slangehoved

Alm. kongepen

Lancetvejbred

Vellugtende gulaks

Alm. kamgræs

Harekløver

Tormentil (svær spiring)

Rødknæ

Bugtet kløver

Græsbladet fladstjerne

Alm. gyldenris

Alm. Stedmoderblomst

Bredbladet timian

Kornet stenbræk

Håret høgeurt

Sumpkællingetand

Engkabbeleje

Engforglemmigej

Kattehale

SIDE 2 / 3

Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævlékroner
Nyserøllike
Korsknap
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerød
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Urter og blomster til fugtige arealer/lerholdig jord/våde områder i regnbede/LAR

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævlékroner
Nyserøllike
Korsknap
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Musevikke
Engnellikerød

Urter og blomster til regnbedes periodisk tørre områder (ofte drænet jord under)

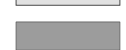
Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt
Bidende stenurt
Alm. fredløs
Kattehale
Alm. mjødurt
Hjortetrøst (bliver høj)
Bidende ranunkel
Dagpragtstjerne
Engforglemmigej

Bilag B: Princip for udstykning



Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Skel
-  Princip for udstykning
-  Ny bebyggelse
-  Eksisterende bygninger

0 50 100 Meter



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Bilag B

Lokalplan nr. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm

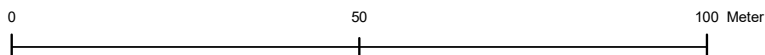
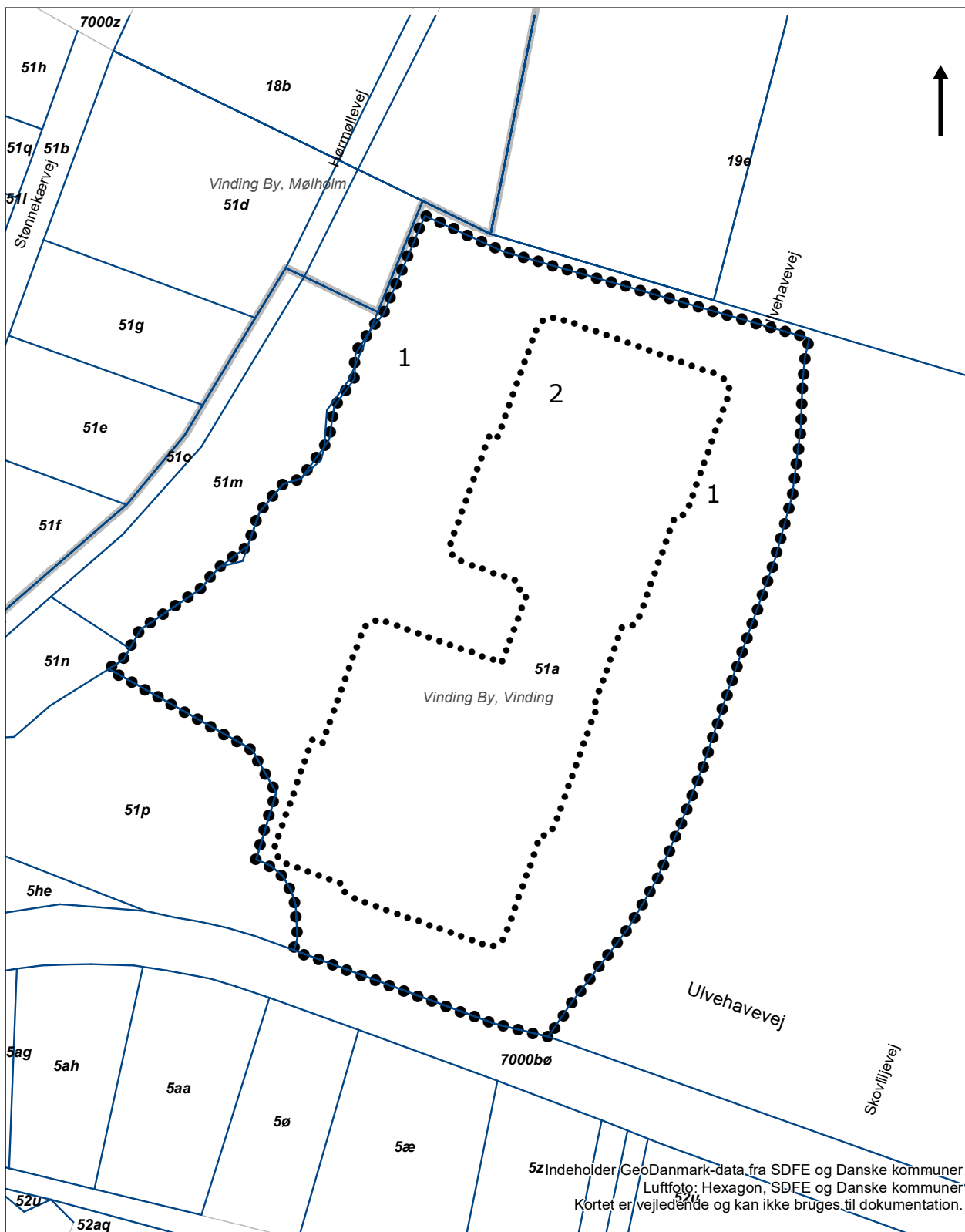
Princip for udstykning

Mål: 1:1.000

Dato: 09.02.2023

Rev: 21.01.2025

Init.: sanss



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Matrikelskel



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

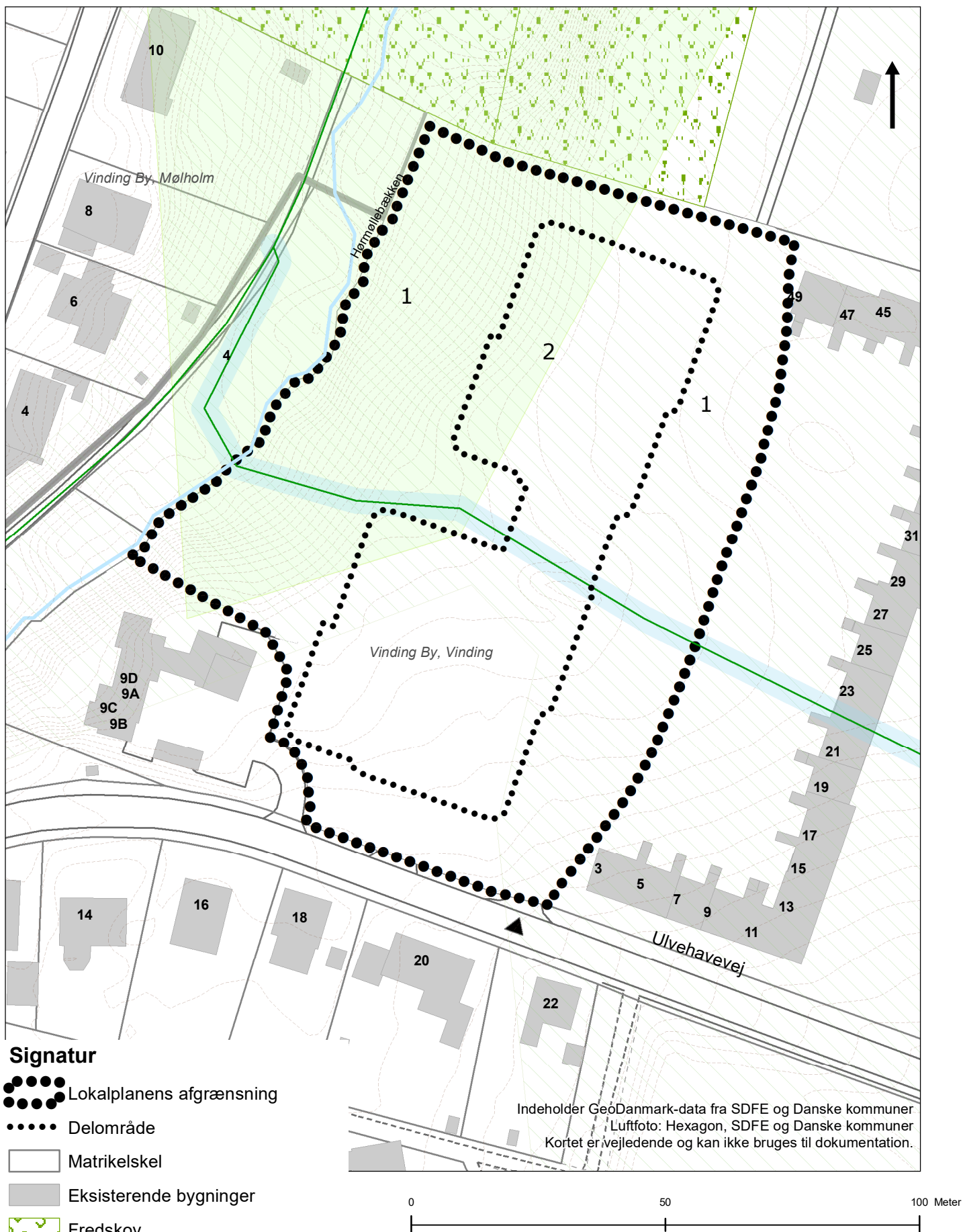
Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm

Matrikler

Mål: 1:1.000
Dato: 05.07.2022
Rev: 13.02.2025
Init.: sanss



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Vinding

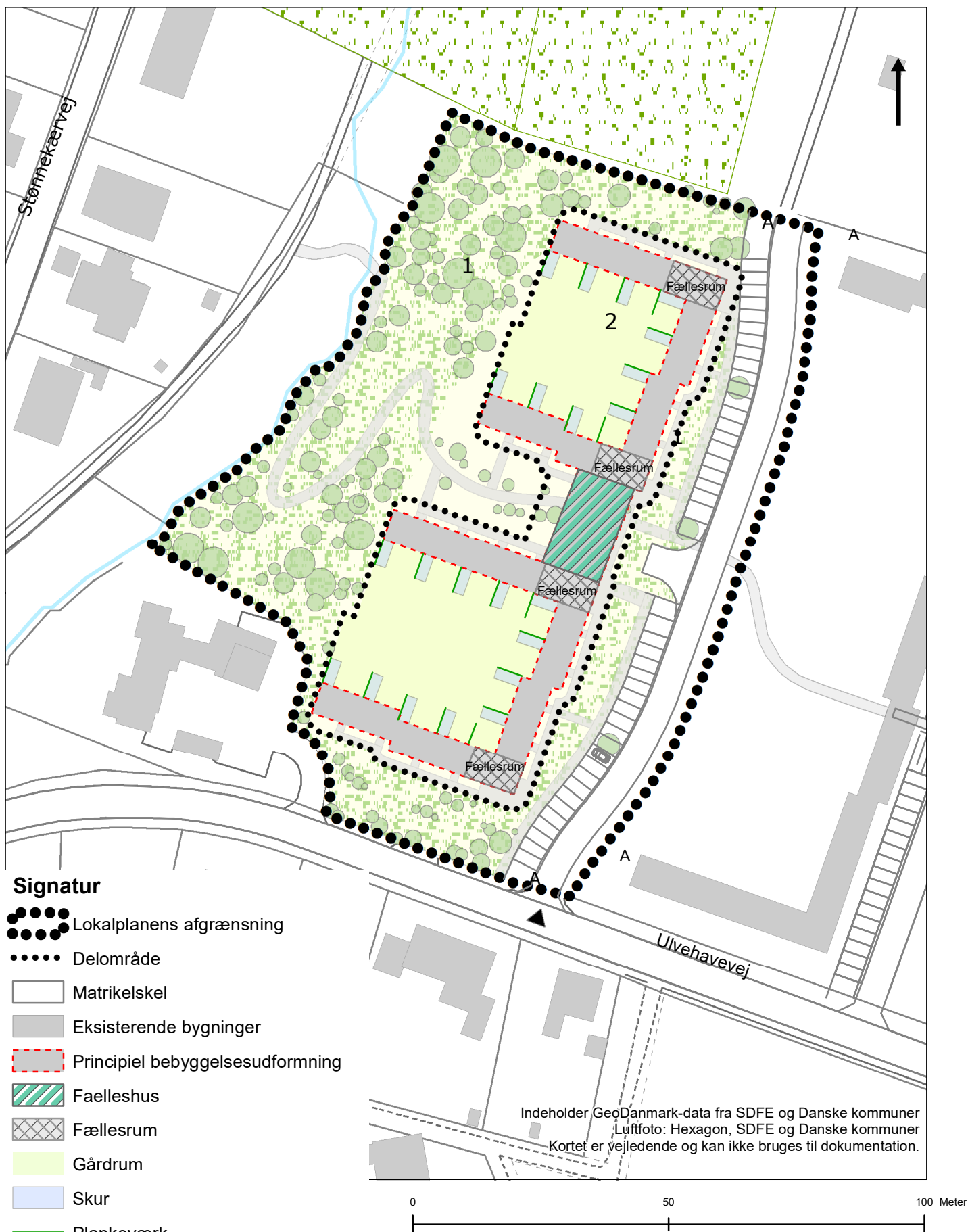
Eksisterende forhold

Mål: 1:1.000

Dato: 05.07.2022

Rev: 13.02.2025

Init.: sanss



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm

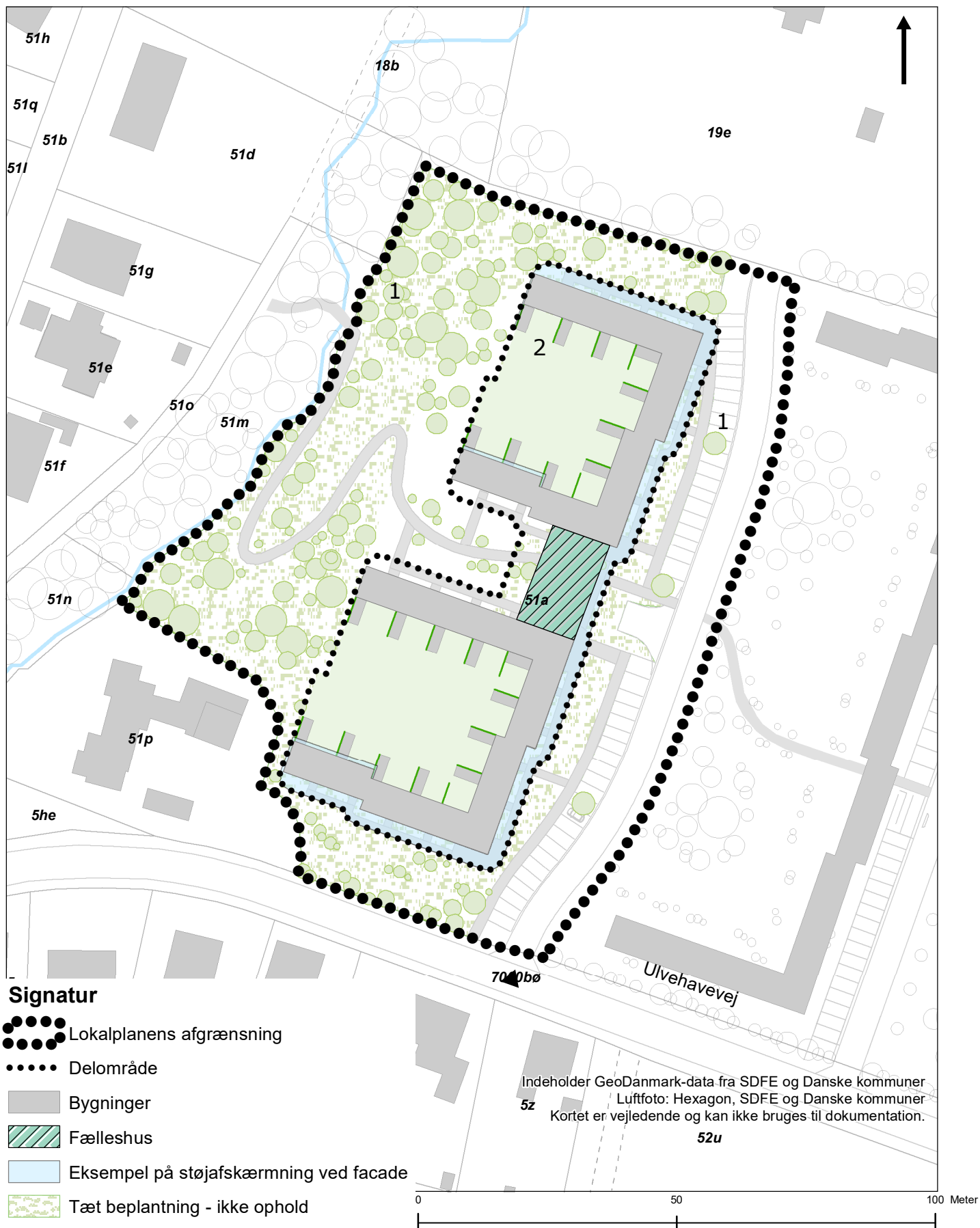
Fremtidige forhold

Mål: 1:1.000

Dato: 05.07.2022

Rev: 13.02.2025

Init.: sanss





VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1343

Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm

Illustrationsplan

Kortbilag 4

Mål: 1:1.000
Dato: 05.07.2022
Rev: 13.02.2025
Init.: sanss



Teknik & Miljø - Plan & Energi
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
Mail: plan@vejle.dk

Sandra Søgaard Stark

Lokal tlf.: 76812255
SANSS@vejle.dk

16. juni 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-15-20

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1343 Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1343 Boligområde ved Ulvehavevej, Mølholm. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 28.05.2025.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Lokalplanforslaget har tidligere været sendt i offentlig høring i fire uger. I den forbindelse modtog Vejle Kommune seks høringssvar til lokalplanforslaget, hvoraf et var et veto fra Vejdirektoratet. Efter drøftelser med Vejdirektoratet er der foretaget mindre ændringer af lokalplanforslaget, og derfor udsendes lokalplanforslaget i ny offentlig høring.

Tidligere indsigelser vil blive videreført og taget stilling til, i forbindelse med lokalplanens endelige politiske behandling.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan 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, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse.

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab 12b Vejle Fjord sydside – Munkebjerg Strandskov, mens næsten hele lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Det skrånende terræn ned mod Hørmøllebækken, vil primært blive friholdt for bebyggelse. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. Der vil fortsat være åbne arealer for bevægelse for dyr og planter. Det vurderes, at

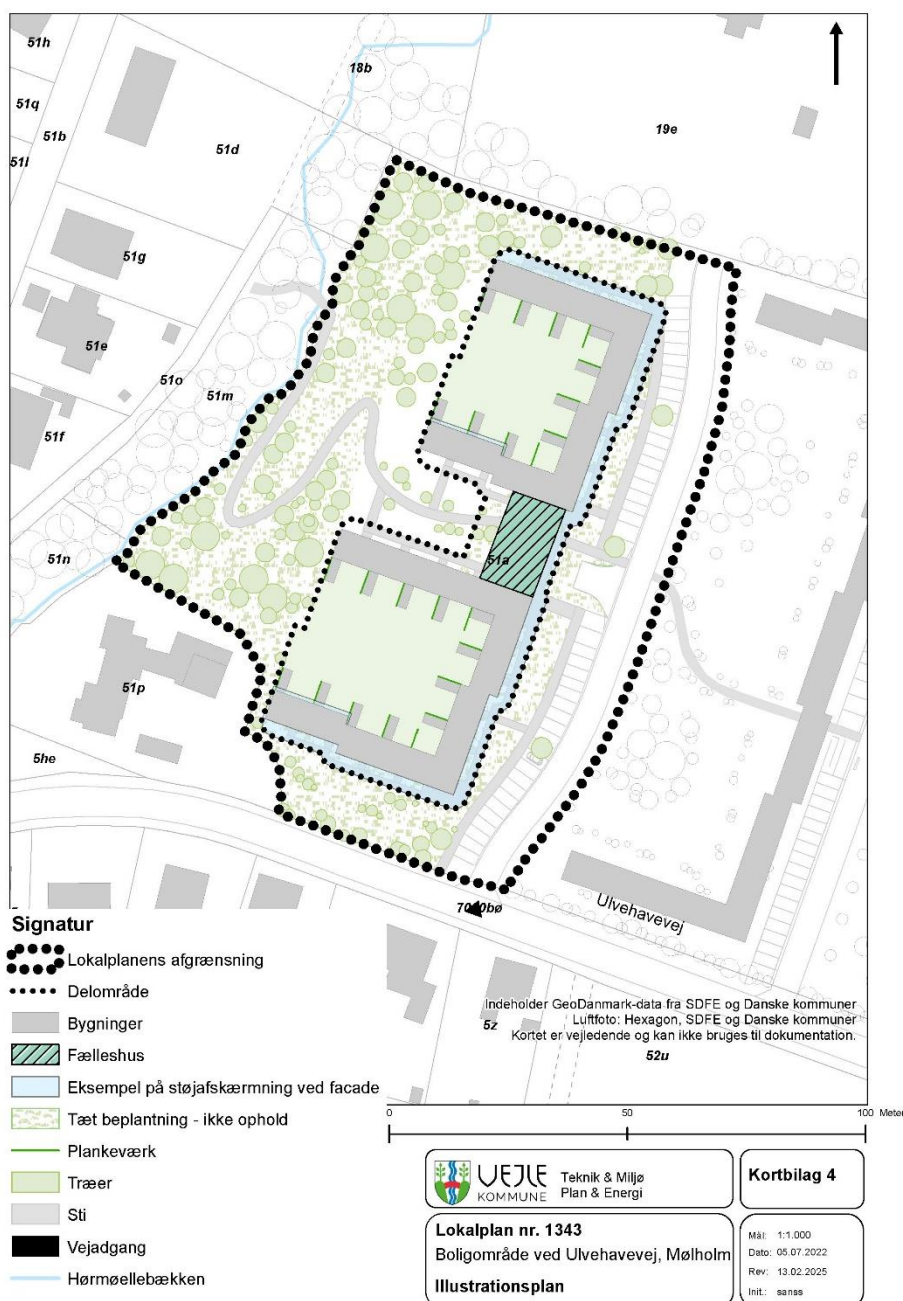
Teknik & Miljø Plan & Energi

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

lokalplanen vil påvirke det bevaringsværdige landskab og potentiel økologisk forbindelse mindre end eksisterende plangrundlag, hvor der kan opføres åben-lav bebyggelse.

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinje. Det er skovbryn på modsatte side af motorvejen samt et mindre stykke skov nordvest for lokalplanområdet, som udløser skovbyggelinjen. Vejle Kommune er indstillet på at dispensere for skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.



Figur 1: Billedet viser lokalplanens kortbilag, 4 Illustrationsplanen. Dertil ses bebyggelsens udformning som to u-formede bygningsæt beliggende indenfor delområde 2.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. I delområde 1 er dele af arealet påvirket af støj over de vejledende grænseværdier. Der må derfor ikke etableres boliger i området. I delområde 2 kan der opføres boliger. Boligerne skal udformes som to u-formede bygningssæt forbundet af et fælleshus og etableret med en støjskærmning på ydersiden.



Figur 2. Billedet viser eksempel på støjskærm ved facaden udført som en let konstruktion i glas.

Bygningernes udformning sikrer, at der kan etableres udendørs gårdum til ophold som overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. I forbindelse med lokalplanen er der blevet udarbejdet en støjredegyrelse fra området, som sandsynliggør, at boligfacader gennem tekniske løsninger kan skærmes for støj.

Her kan du se forslaget

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 17.06.2025. Hvis du ønsker at få planen printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring fra tirsdag den 17.06.2025 med høringsfrist tirsdag den 22.07.2025 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til tæt-lav bebyggelse. En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab 12b Vejle Fjord sydside – Munkebjerg Strandskov, mens næsten hele lokalplanområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Det skrånende terræn ned mod Hørmøllebækken, vil primært blive friholdt for bebyggelse. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt. Der vil fortsat være åbne arealer for bevægelse for dyr og planter. Dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinje. Det er skovbryn på modsatte side af motorvejen samt et mindre stykke skov nordvest for lokalplanområdet, som udløser skovbyggelinjen. Vejle Kommune er indstillet på at dispensere for skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder. I delområde 1 er dele af arealet påvirket af støj over de vejledende grænseværdier. Der må derfor ikke etableres boliger i området eller indrettes til ophold. I delområde 2 kan der opføres boliger. Boligerne skal udformes som to u-formede bygningssæt forbundet af et fælleshus og med en støjafskærmning. Bygningernes udformning sikrer, at der kan etableres udendørs gårdrum til ophold som overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. I forbindelse med lokalplanen er der blevet udarbejdet en støjredegørelse fra området, som sandsynliggør, at boligfacader gennem tekniske løsninger kan skærmes for støj.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Sandra Søgaard Stark

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- ☒ Almindelige personoplysninger
- ☒ evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

☒ Nej ☐ Ja

Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I særlige tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk