

## Forslag

# TILLÆG NR. 14

Hører til lokalplan nr. 1207 for et boligområde ved Grundet Ringvej

## TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Forslag godkendt i byrådet  
Offentligt fremlagt  
Indsigelsesfrist

den 30.05.2018  
den 08.06.2018  
den 03.08.2018

---

**Forslaget er fremlagt følgende steder:**

Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

Borgerservicecenter Vejle  
Skolegade 1  
7100 Vejle

Vejle Bibliotek  
Willy Sørensens Plads 1  
7100 Vejle

Jelling Bibliotek  
Møllegade 10  
7300 Jelling

Egtved Bibliotek  
Tybovej 2,  
6040 Egtved

Give Bibliotek  
Rådhusbakken 9  
7323 Give

Børkop Bibliotek  
Ågade 6  
7080 Børkop

Forslaget kan ses på Vejle Kommunes hjemmeside [www.vejle.dk/planer](http://www.vejle.dk/planer) eller hentes i Teknik & Miljø, Servicecentret, Kirketorvet 22.

**Offentlig høring**

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen.  
Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)  
eller  
Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

## **MINDRETALSUDTALELSE - SF og Socialdemokratiet har stillet følgende ændringsforslag:**

*- Den grønne kile fra gældende lokalplan 1181 (kortbilag 4) indarbejdes uden ændringer i lokalplan 1207. Kilen skal på det smalleste sted være mindst 40 meter bred, og den skal strække sig uhindret fra Grundet Bygade til Grundet Skov. De i lokalplanen planlagte boldbaner medregnes ikke som del af den grønne kile.*

*- Antal boliger. Lokalplanbestemmelserne § 1. Formål tilføjes: Der kan maksimalt bygges 164 boliger inden for lokalplanområdet.”*

### **Vore begrundelser for ændringsforslagene er:**

- Vi ønsker at kommunen lever op til intentionerne i helhedsplanen for området og den grønne kile som skitseret i kortbilag 4 til gældende lokalplan 1181. Den grønne kile som er vist i lokalplan 1181 bør opretholdes, da den danner en god og naturlig grønt bælte, tillige med at giver en uhindret stiforbindelse mellem østlige Grundet Bygade og Grundet skov iht. visioner for området.

Forslaget med den grønne kile over boldbaner m.v. opfylder ikke intentionerne, da arealet til boldbanerne i forvejen allerede er indeholdt i nævnte kortbilag 4, og vi finder at flytningen derfor er sket for at skabe yderligere boliger i området/lokalplanforslaget. Desuden vil boldbanerne kun give en periodevis passage på tværs af området, da de jo også benyttes til boldspil, samt være et mindre behageligt område at krydse i mørke perioder, modsat en belyst stiforbindelse.

- Vi har med vores forslag om maksimal 164 boliger ønsket at leve op til den vedtagelse om igangsætning af lokalplan 1207, som teknisk udvalg vedtog 17. januar 2017. Et antal boliger som vi finder, er rimeligt og balanceret inden for lokalplanområdet, når der tages hensyn til området naturværdier og klimasikring af/indenfor området.

For at sikre at antallet holdes på et maksimalt antal (de 164 boliger), har vi ønsket det indsat i lokalplanens bestemmelser § 1 formål. Nuværende forslag om antal boliger er usikker, dels oplyses det i lokalplanforslagets sagsfremstilling, at der er op til 180 boliger, dog viser lokalplanens kortbilag 190 boliger, samtidig med indikerer et modtaget svar i sagen, at der reelt regnes med 190 boliger.

### **Yderligere:**

- Der er nogen usikkerhed omkring eksisterende bassin (318) i den sydlige del af lokalplanområdet.

I sagsfremstillingens resume til lokalplanforslaget nævnes at dette regnvandsbassin skal udvides med 2.000m<sup>3</sup>. Men i et svar finder vi, at der er sået tvivl om dette bassins udvidelse.

Følgende fremgår: ” På baggrund af en endelig vedtaget lokalplan er det en politisk beslutning, hvorvidt man vil overholde kommunens egen intention om at klimasikre dels St. Grundet og dels Østbyen. Jf. klimaprojekt for Østbyen.

Vi finder, at der ikke skal være nogen som helst usikkerhed om, at Vejle Kommune vil leve op til intentionerne om klimasikring.

**På vegne af SF - Lone Myrhøj (gruppeformand) /Morten Kristensen (medlem af Teknisk Udvalg)**

**På vegne af Socialdemokratiet - Søren Peschardt (gruppeformand) /Alex Vejby Nielsen (medlem af Teknisk Udvalg)**



---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

### **Kommuneplantillæggets retsvirkninger**

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

---

## Indledning

### Baggrund

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at en privatlodsejer og Vejle Kommune ønsker at bytte to arealer om, således at lodsejeren kan bygge boliger på den del, Vejle Kommune ejer i dag, og Vejle Kommune kan reservere et område nord for Nørreremarkshallen, som i dag er ejet af den private lodsejer, til offentlige formål herunder boldbaner.

Jf. nugældende ramme kan der kun bygges åben-lav og tæt-lav i 1 etage og etageboliger i 3 etager. Det ændres til, at der kan bygges åben-lav og tæt-lav i op til 2 etager og etageboliger i op til 3 etager. Der gives mulighed for, at der kan udstykkes tæt-lave grunde med en grundstørrelse på 300 m<sup>2</sup>, mod at 100 m<sup>2</sup> ligger i det fælles friareal udover kravet om de 10% fælles friareal.

### Fordebat

Kommuneplantillægget har været i fordebat fra den 23.3.2018 til den 13.4.2018.

### Redegørelse for Kystnærhedszonen

Der må i området bygges boliger i op til 3 etager og 16 meter. Området ligger 1,5 km fra kysten, og på grund af et stærkt stigende terræn, skov og bebyggelse vil området ikke kunne ses fra kysten.

### Habitatdirektivet

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

### Miljøscreening

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 naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceef-

ektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen giver mulighed for, at der både kan etableres boligbebyggelse som åben-lav, sokkelparceller, kompaktparceller og tæt-lav samt anlæg af 2 boldbaner. Dette vurderes at have en positiv påvirkning af udnyttelsen af arealressourcen. Overgangen mellem by og land ændres ikke, da området ligger mellem eksisterende boligområder.

Planen ligger inden for kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten. Indenfor lokalplanområdet er der en økologisk forbindelseslinje, men da den ligger indenfor skovbygge-linjen, hvor der ikke må bygges har det ingen betydning. Planen indeholder en grøn kile på tværs af området fra Grundet Bygade til Grundet Skov, som både sikrer en visuel sammenhæng mellem området øst for Grundet Bygade og skoven og muligheden for, at dyr og mennesker kan opholde sig i de grønne område. Jf. Vejle Kommunes klimakort vil en del af området være påvirket af regnvand ved større regnhændelser. Derfor er der, som et klimatiltag, udlagt et større areal i den grønne kile til etablering af et klimabassin til tilbageholdelse af regnvand. I delområde 7 er der udlagt areal til boldbaner. Over 1/3 er således udlagt til grønne områder, hvilket sikre en grøn karakter af området og mulighed for fysisk udfoldelse.

Grundet Ringvej er udformet til at tage store mængder trafik, men hvis det viser sig at skabe for meget trafik på Grundet Bygade og på Grundet Sivevej, indlægges der en mulighed for, at der kan etableres en bussluse på Grundet Ringvej, således at den nordlige del af området skal vejbetjenes fra den nordlige del af Grundet Ringvej, og den sydlige del vejbetjenes fra den sydlige del af Grundet Ringvej. Parallelt med Grundet Bygade forløber Moldevej, Finlandsvej og Viborgvej, der alle indgår i den samlede trafikale planlægning for området og giver med de rette indretninger mulighed for at flytte en betydelig trafikmængde.

Planen sikrer også stiforbindelse til de omkringliggende boligområder og til daginstitutioner, skoler og midtbyen, hvilket vurderes at bidrage positivt, men dog ikke væsentligt til de rekreative muligheder i området, trafiksikkerheden og tilgængelighed.

Der er 2 § 3-områder inden for lokalplanområdet, men lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres anlæg tættere på end 25 meter.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på

miljøet i henhold til VVM-lovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

## Gældende ramme I.5.B.6 Boligområde ved Grundet Ringvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

### Områdets anvendelse

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

### Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan gives der mulighed for at udstykke med mindre grundstørrelser end fastlagt i de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

### Opholds- og friarealer

#### Miljøforhold

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

#### Infrastruktur

#### Zonestatus

Byzone og landzone

## Ændring af rammer I.5.B.6 Boligområde ved Grundet Ringvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

### Områdets anvendelse

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

### Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse, herunder kompaktparceller, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan for tæt-lav gives der mulighed for at udstykke grunde på ned til 300 m<sup>2</sup>, sålænge 100 m<sup>2</sup> udlægges i det fælles friareal inden for delområdegrænsen og udlægges ud over de 10% fælles friareal for tæt-lav bebyggelse. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

### Opholds- og friarealer

#### Miljøforhold

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

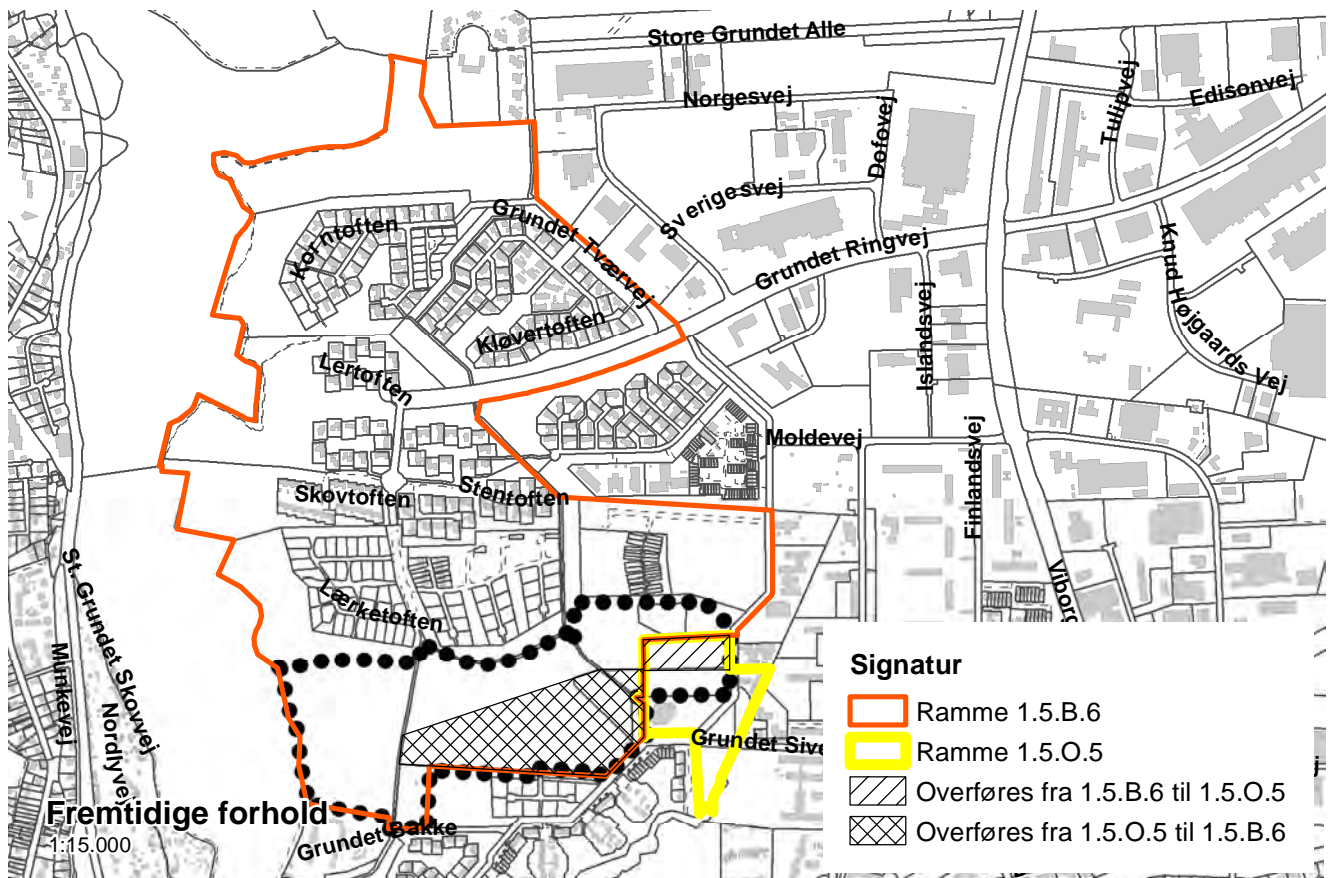
#### Infrastruktur

#### Zonestatus

Byzone og landzone







Fremtidige forhold



**vejle**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan  
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00  
E-post: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) • Internet: [www.plan.vejle.dk](http://www.plan.vejle.dk)

## Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1207 og forslag til kommuneplantillæg nr. 14

Vejle Kommune har udarbejdet et nyt forslag til lokalplan nr. 1207 for et område ved Grundet Bygade og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på mødet den 30.5.2018.

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

### 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

En privat lodsejer har anmodet om at få udarbejdet lokalplan til boligformål for den sidste del af St. Grundet, som endnu ikke er udstykket. Området ligger nordvest for Grundet Bygade på Nørremarken og har en størrelse på godt 22,5 hektar. Området bruges i dag landbrugsmæssigt. Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder. Det forventes, at der kan bygges mellem 105-190 blandet boliger. Lokalplanen giver mulighed for åben-lav, kompaktparceller og sokkelgrunde samt tæt-lav. Derudover er der udlagt areal til 2 boldbaner ved Nørremarkshallen samt et areal til offentlige formål. Pga. udfordringer med overfladevand skal en del af det fælles friareal terrænreguleres på en sådan måde, at det kan bruges til tilbageholdelse af regnvand ved store regnhændelser.

---

08-06-2018

---

Side 1 af 2

---

J. nr.: 01.02.05-P16-8-15

---

Kontaktperson:

Elsebeth Thidemann Frost-  
Jensen

---

Lokaltlf.: 76 81 22 54

---

E-post: ELSFR@vejle.dk

---

Her bor vi:

---

Kirketorvet 22, 7100 Vejle



### **Mindretalsudtalelse**

Der foreligger en mindretalsudtalelse.

Udtalelsen kan ses i lokalplanforslaget og forslaget til tillægget.

### **Her kan du se forslaget**

Kommunens hjemmeside [www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer) fra den , i Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Planen kan rekvireres ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

### **Høringsperiode**

Planen er i offentlig høring i 8 uger fra fredag den 8.6.2018 med høringsfrist fredag den 3.8.2018 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til forslaget inden høringsperiodens udløb til e-mail: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Plan, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### **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 og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør VVM-loven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen giver mulighed for, at der både kan etableres boligbebyggelse som åben-lav herunder almindelige parcelhuse, sokkelparceller, kompaktparceller (små parcelhusgrunde) samt tæt-lav i området. Dette vurderes ikke at påvirke udnyttelsen af arealressourcen eller overgangen mellem by og land væsentligt. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside: [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. Link til Klageportalen findes på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto: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; <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet> Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

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

Mvh.

Elsebeth Frost-Jensen  
Arkitekt og Byplanlægger

## **Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger**

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de data, som vi har modtaget om dig. Vi følger reglerne i Databeskyttelsesloven og Databeskyttelsesforordningen. Vores kontaktoplysninger fremgår af brevet.

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver **Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, CVR nr.38538071, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C**

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

**Telefonnummer:** 72273002

**E-mail:** [dpo.vejle@bechbruun.com](mailto:dpo.vejle@bechbruun.com)

**Sikker beskedfunktion** via <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

### **Formålet med behandling af dine data**

Formålet med anvendelse af dine personoplysninger og det anvendte lovgrundlag til sagsbehandlingen fremgår af brevet. Hvis vi videregiver dine data til andre databehandlere, fremgår det af brevet.

### **Opbevaring af dine personoplysninger**

Vi opbevarer dine data, indtil opbevaringspligten udløber, hvilket afhænger af den lovgivning, der er anvendt i forbindelse med sagsbehandlingen. Vejle Kommune sletter dine oplysninger, når opbevaringspligten udløber, og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt.

### **Retten til at trække samtykke tilbage**

I de tilfælde, hvor du har givet samtykke til behandling af dine personoplysninger, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår af brevet. Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

### **Dine rettigheder**

Du har efter Databeskyttelsesforordningen følgende rettigheder: Ret til at se oplysninger, ret til berigtigelse, ret til indsigelse. I særlige tilfælde har du ret til sletning eller begrænsning af behandling af dine data. Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

### **Klagemuligheder**

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

