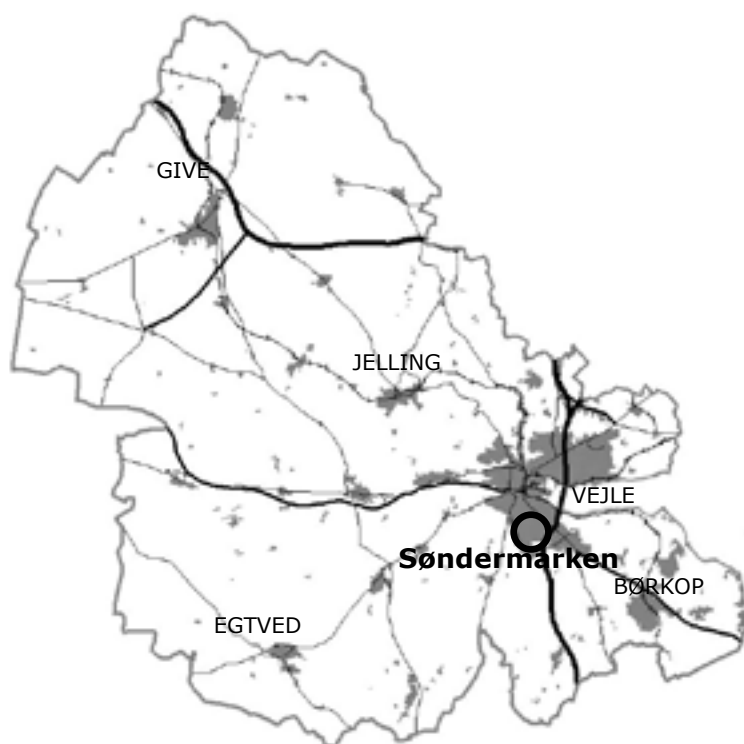


LOKALPLAN NR. 1432

Område til offentlige formål ved Søndermarksvej,
Søndermarken

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

17.12.2025
19.12.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 Bonuslokalplan

5 EKSISTERENDE FORHOLD

7 LOKALPLANENS INDHOLD

- 7 Anvendelse
- 8 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende
- 8 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 8 Ubebyggede arealer

9 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

- 9 Natura 2000-område og bilag IV-arter
- 9 Naturbeskyttelsesloven
- 10 Museumsloven
- 10 Skovloven
- 10 Kommuneplan 2021-2033
- 11 Servitutter
- 12 Arkitekturpolitik
- 12 Bæredygtighed
- 13 Oversvømmelse, erosion og klima
- 14 Kystnærhedszonen
- 14 Forsyning
- 15 Miljøforhold

16 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFØRSLAGET

18 BESTEMMELSER

- 18 § 1 Formål
- 18 § 2 Område og zonestatus
- 18 § 3 Anvendelse
- 19 § 4 Udstykning
- 19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 19 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 20 § 7 Bebyggelsens udseende
- 22 § 8 Ubebyggede arealer
- 23 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 23 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
- 24 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold

LOKALPLAN NR. 1432

Område til offentlige formål ved Søndermarksvej,
Søndermarken



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.

Planproces

27.08.2025 Vedtagelse af forslag i byrådet
01.09.2025 - 03.11.2025 Offentlig høring
17.12.2025 Endelig vedtagelse i byrådet
19.12.2025 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Dagtilbudsområdet er i øjeblikket generelt presset på kapacitet, og en af stederne er området omkring Søndermarken i Vejle. Med planlægningen ønsker man at løse denne udfordring ved at muliggøre etableringen af et nyt dagtilbud på Søndermarken. Lokalplanområdet ligger i Sønderskov, tæt på idrætshal, skole og naturlegeplads. Den centrale placering i skoven muliggør, at daginstitutionen etableres som en skovbørnehave og vuggestue med fokus på den omkringliggende skov og de oplevelser, som børn kan få i naturen.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse som offentligt område til etablering af en daginstitution. For at sikre bebyggelsens tilpasning til skoven fastlægger lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser, for at sikre, at bygningen ikke vil dominere i omgivelserne.

Lokalplanområdet omfatter en lille del af Sønderskov, som vil ligge i forlængelse af daginstitutionens legepladsen. Det er lokalplanens formål at sikre, at den del af skoven, som inddrages, bibeholdes som skov uden mulighed for etablering af legeredskaber eller bebyggelse i området.



Figur 1: Luftfoto af Vejle Kommunes Materielgård.

Bonuslokalplan

Lokalplanen er en bonuslokalplan, der erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri.

EKSISTERENDE FORHOLD

I lokalplanområdet er i dag eksisterende bygninger som rummer dele af Vejle Kommunes Materielgård. Tidligere har der været et savværk på adressen, men det er ikke længere i brug.

Eksisterende hovedbygning er opført i 1886, og ombygget i 1985. Bygningen anvendes som værksted og fremstår med pudset rød facade, med rødt tegltag og vinduesrammer og port i en afdæmpet grøn farve. Øvrige bygninger på grunden er enten udhuse og værksteder, alle fremstår med røde facader.



Figur 2: Billedet viser eksisterende hovedbygning ved Vejle Kommunes Materielgård.

Nogle af bygningerne er opført i træ, mens andre er med røde stålplader og tag af eternitplader. Selve bygningsmassen egner sig ikke til at blive renoveret og omdannet til daginstitution.

Bygningerne ligger med skov på tre sider, mod nord, øst og mod syd. Nord for lokalplanområdet går der en skovvej ind i skoven. Skovvejen benyttes i forbindelse med driften af skoven.

Mod vest grænser lokalplanområdet op mod Søndermarksvej, som er en smal vej. Syd for lokalplanområdet ophører vejen, og fortsætter som en del af Kløvermarkstien, der er en kombineret cykel og gangsti. Der er derfor ikke gennemkørende biler på Søndermarksvej.

Landskabet er præget af skov, som delvist skjuler det meget markante terræn med bakker og stejle skrånninger. Sønderskov består hovedsageligt af løvskov med forholdsvis åben underskov og sparsom bundbeplantning.

Lokalplanområdet udgør 0,6 ha og er beliggende i landzone.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 3: Billedet af eksisterende røde udhusbygninger, værksteder og skure.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.

Lokalplanen muliggør, at der kan bygges en daginstitution med vuggestue og børnehave. Den sydlige del af lokalplanområdet fastlægges til legeplads med forskellige legeredskaber og en lille del af skoven indhegnes i tilknytning med legepladsen. I området for skov må der ikke opsættes legeredskaber eller bebyggelse.

Mod nord indrettes området til parkeringsplads både for cykler og biler.

Se kortbilag 3 for lokalplanområdets indretning.



Figur 4: Billedet viser en illustration af ny bebyggelse i gule teglsten kombineret med partier af træ og samspillet mellem bygning og skov.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Området kan ikke udstykkes yderligere.

Daginstitutionen skal holdes i en etage. Bebyggelsens udformning og farvevalg skal sikre et sammenspil mellem bygningen og skoven.

Bygningens facader vil fremstå i en kombination af gule teglsten og træ.

Facadematerialet er hovedsageligt holdt i gul teglsten, mens der i indhak under tagfremhæng vil facaden fremstå i træ, som en henvisning til den omkringliggende skov.

Teglstenen bliver holdt i gule nuancer, der skal sikre sammenspillet med naturens overordnede brune farvepalette.

I de primære opholdsrum sikres der store vinduespartier for at sikre sollys ind i bygningen ligesom vinduespartierne også skal trække naturoplevelsen og vejrets skifte med indenfor.

Bygningen opføres hovedsageligt med fladt tag med tagpap, der brydes af to store og to små asymmetriske trapezformede tagtoppe beklædt med pandeplader. Tagformen skal rumme ventilation, så det ikke er visuel synlig udefra.

Skure, udhuse og småbygninger holdes i træ.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til området skal ske via Søndermarksvej som vist på kortbilag 3.

Søndermarksvej er en smal vej. I forbindelse med etableringen af daginstitutionen laves en udvidelse af vejen med en dobbeltrettet cykelsti langs den østlige vejside. Cykelstien vil ligge fra rundkørslen ved Søndermarksskolen og frem til daginstitutionen. Derved forlænges eksisterende cykelsti fra Søndermarksskolen og der sikres adgangsforhold for fremtidige biltrafik og bløde trafikanter frem til daginstitutionen.

Parkeringsplads til daginstitutionen etableres i den nordlige del af lokalplanområdet.

Der er mulighed for stiforbindelser fra lokalplanområdet og ud i skoven. Søndermarksvej er som rute en del af Kløverstierne, der når vidt omkring i Søndermarken, Sønderkov, Mølholmdalen, langs Vejle Fjord og leder forbi forskellige boligområder.

Ubebyggede arealer

Arealer der ikke er udlagt til institution, parkeringsplads eller legeplads skal fremstå som skov.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 80, Højen Bæk beliggende ca. 700 meter vest for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Bilag IV-arter i habitatdirektivet

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder 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.

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinje for Sønderskov. Vejle Kommune er sindet til at dispensere fra skovbyggelinjen til bebyggelse og hegn opsat som beskrevet i lokalplanen.

Museumsloven

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Da området er af begrænset størrelse og tidligere har været bebygget, er det museets vurdering at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder i forbindelse med jordarbejde. Det anbefales derfor ikke at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Hvis der mod forventning fremkommer fortidsminder ved gravearbejdet skal arbejdet dog stadig standses og museet kontaktes.

Skovloven

Fredskov

Dele af lokalplanområdet er omfattet af fredskovspligten.

Fredskovspligtige arealer skal fortsætte med at være skov og arealerne skal være bevokset med højstammet skov eller med beplantning, som på sigt kan blive til højstammet skov. Hensigten med fredskoven er at sikre skoven som produktionsgrundlag til en vedvarende forsyning af træ. Fredskovspligten er dermed ikke en fredning af træerne i sig selv, men en fastlæggelse af et areal til produktionsskov.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) er myndighed for fredskoven. Vejle Kommune har ansøgt om dispensation fra fredskovspligten for den del af arealet, der indhegnes til skov uden legeredskaber, jf. kortbilag 3. Styrelsen har meddelt dispensation fra fredskovspligten.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

De seneste år er der sket en befolkningsudvikling, der langt har overgået prognoserne. Dette vil betyde en stigende efterspørgsel på at bosætte sig nær naturområder og skove, som udgør rammen for borgenes hverdag og fritid.

Grønt Danmarkskort

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger under Grønt Danmarkskort: Naturområde, særligt værdifuldt naturområde, økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse.

Naturområder skal sikre et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer.

I planlægningen sikres det, at ny bebyggelse opføres på eksisterende bebygget areal. Et areal på ca. 1000 m² af eksisterende skov indhegnes, men da der er tale om et mindre areal tæt op ad eksisterende bebyggelse som fortsat bibeholdes som skov, vurderes det ikke at påvirke naturområdet.

Særlige værdifulde naturområder skal bevares og udvides. Den særlige naturværdi skal sikres gennem pleje og skal forbedres. Planlægningen berører 1200 m² af areal beliggende indenfor udpegningen til særlige værdifulde naturområder. Naturværdien i området bibeholdes, og der vil ikke blive fældet træer udover det, der er nødvendigt ved almindelig drift. Planområdet er indhegnet i dag, og med planlægningen vil yderligere 1000m² være omfattet af indhegningen.

Ved økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Hele planområdet ligger indenfor økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Planområdet udgør ca. 0,6 ha og ligger omkranset af skov på tre sider. Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser i sådan en grad, at der er behov for yderligere tiltag.

Rammer

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.3.R.4 Rekreativt område ved Sønderkov i Vejle. Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, skov, stier og grønt område.

Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger. Rekreative støttepunkter kan indpasses efter en samlet plan.

Tillæg nr. 4

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme. Derfor udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 4 udlægger et nyt rammeområde 1.3.O.9 til offentlige formål ved Søndermarksvej, Søndermarken.

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af offentlige og private institutioner.

Områdets bebyggelsesprocent er 40, med en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter. Den maksimale etagehøjde er 2 etager.

Området er i landzone.

Servitutter

Det er 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 alle relevante forsyningsselskaber skal kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. Det er arkitekturpolitikens 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 åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter.

Lokalplanområdet ligger omgivet af skov på tre sider og i tæt forbindelse med rekreative stier og friluftsområder. I lokalplanen er der derfor fokus på daginstitutionens sammenspil med skoven.

Bygningsfacader skal fremstå i en kombination af gule teglsten og træ. Da bygningen ligger i en skov skal facader kunne holde til at ligge i skygge det meste af tiden. Facadematerialet er derfor hovedsageligt holdt i teglsten. I indhak under tagfremhæng vil bygningen fremstå med træ, som en henvisning til den omkringliggende skov. Teglstenen bliver holdt i gule nuancer, der skal sikre sammenspillet med naturens overordnede brune farvepalette. Træræpartierne skal fremstå i træets naturlige farve, med mulighed for en overfladebehandling uden dækkende pigmentering. Tag skal holdes i en mørk mat farve.

Bygningen holdes i en lav højde, så skoven fortsat er det dominerende element i området. På de to hovedbygninger udformes taget som asymmetriske trapezformede tag, der sammenbygges af en mellembygning med fladt tag med to små asymmetriske trapezformede toppe. Tagformen er en reference til den omkringliggende skov, med variation af høje og lave træer der fremhæver skovens foranderlighed og naturlige voksemønster - for skoven er ikke symmetrisk. De asymmetriske trapezformede tag og sternbeklædning udføres med pandeplader, mens det flade tag er udført i tagpap. I taget er der isat ovenvinduer, hvis placering ligger fast, da taget også skal skjule tekniske installationer under taget.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

Inden for hovedområdet Miljø har der været fokus på ressourceforbruget. Ved at placere den nye kommunale daginstitution indenfor et område, der er bebygget i dag, men hvor eksisterende anvendelse skal flyttes til en anden adresse, udnyttes eksisterende bebygget område uden at inddrage ny arealer.

De eksisterende bygninger egner sig ikke til at blive omdannet. Bygningerne har bådet været i brug i forbindelse med savværk og som Materielgård. Hovedbygningen er opført i 1886 og ombygget i 1985, og anvendes som værksted. Øvrige bygninger er lager-, udhus-, skure og opbevaringsbygninger. Bygningsmassen har været hårdt brugt, og skal derfor nedrives. Der skal bruges ressourcer på ny daginstitution og anlæg af parkeringsplads. Facader skal fremstå i en kombination af teglsten og træ. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO₂ aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie. Der er ønske om at daginstitutionen opføres af genbrugsmursten. Derudover vil daginstitutionen fremstå med pandeplader og tagpap.

Indenfor hovedemnet sociokulturel og funktionel kvalitet er der vurderet på, hvordan sammensætningen er mellem områdets indbyggere og den ønskede funktion. Der er mange boliger i Mølholm, og daginstitutionskapaciteten er presset. Der er derfor god sammenhæng med etableringen af en ny daginstitution i tæt nærhed til by, skole, stisystemer og skovlegeplads. Der er derfor god mulighed for aktiviteter i nærområdet og for at skabe nye mødesteder og sanseoplevelser for børnene. Daginstitutionens legepladsen ligger fladt i terrænet, i tilknytning dertil ligger et skovstykke med mere terrænuddfordringer. Planområdet kan derfor bidrage til god tilgængelighed for børnene og samtidig tilskynde til motoriske udvikling.

Indenfor hovedområdet Teknik er der fokus på bæredygtig mobilitet. Frem til planområdet er der i dag en smal vej, som ender blindt, men fortsætter som sti. Vejen og sti benyttes som skolesti. For at planlægningen kan realiseres skal vejen udvides med en dobbeltrettet cykelsti langs den østlige side af vejen. Derved sikres det, at biltrafik, varelevering og renovationsbiler kan komme frem til daginstitutionen, og samtidig sikre trafikssikkerhed for cyklister og gående, så de trygt kan fortsætte med at benytte strækningen.

Indenfor hovedemnet Proces er der fokus på at inddrage relevante aktører og interessenter. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er myndighed for fredskovspligtige arealer og har behandlet dispensation til indhegning af fredskovspligtigt areal. Forskellige afdelinger ved Vejle Kommune har været med til at indrette og tegne byggeriet for daginstitutionen og bidraget til lokalplanens udarbejdelse. I planprocessen vil der være borgerinddragelse gennem den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Indenfor hovedemnet Økonomi er der arbejdet med minimering af CO₂ aftryk samt anlægs- og vedligeholdelsesomkostninger i valg af materialer og arkitektur. Ligesom udnyttelsen af arealet harmonerer med efterspørgslen på daginstitution.

Oversvømmelse, erosion og klima

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 ligger ikke i risiko for oversvømmelser og erosion.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

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 1,9 km fra kysten i kystnærhedszone. Sønderskov ligger mellem planområdet og kysten, og det samme gør bydelen Mølholm. Der er mangel på daginstitutionspladser i områderne Mølholm og Pedersholm, hvilket nødvendiggør en placering af daginstitution tæt på bydelen, men det har ikke været muligt at finde en adresse inden for byzonen. Området fastholdes i landzone. Planområdet er ikke visuelt synligt fra kysten, og nyt byggeri placeres indenfor eksisterende bebygget areal. Ny bebyggelse må kun opføres i én etage. Den nye planlægning for området fraviger ikke i væsentlig grad fra eksisterende bebyggelses højde og volumen.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra TREFOR.

Varme

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.

Lokalplanområdet ligger ca. 200 meter fra TREFORs eksisterende forsyningsområde. Såfremt daginstitutionen skal forsynes med varmepumpe over 250KW, skal der meddeles projektkendelse efter varmforsyningsloven.

Spildevand

Spildevand skal fortsat afledes via minipumpestation. Regnvand håndteres privat.

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.

Miljøforhold

Jordforurening

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord. Der er ikke registreret eller kendskab til forurening på grunden efter at der har været savværk.

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Støj ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra lokalplanområdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Trafikkapacitet

Strækningen på Søndermarksvej mellem Søndermarksskolen og den nye daginstitution er en rolig strækning, med flere cyklister og gående trafikanter og enkelte biler. Ved etableringen af den nye daginstitution vil der komme flere biler på strækningen. Derfor udvides vejen med en dobbeltrettet cykelsti langs den østlige side af vejen, så strækningen fortsat er sikker for bløde trafikanter.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET

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 jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), 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 ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

Planområdet ligger i Sønderkov. Søndermarksvej ligger vest for planområdet, mens der mod nord, øst og syd er skov. I dag er området bebygget, og Vejle kommunes Materielgård benytter arealet. Områdets anvendelse fastlægges til daginstitution med tilhørende parkering, legeplads og skov uden legeredskaber. Planerne sikrer, at den del af skoven som inddrages til legeplads uden legeredskaber bibeholdes som skov uden mulighed for anlæg eller bebyggelse. Området kan indhegnes. Planlægningen muliggør ikke fældning af skov, dog kan der ligesom ved almindelig skovdrift fældes risikotræer hvis nødvendigt og skovlovens regler er fortsat gældende.

En lille del af planområdet er fredskov mens resten af arealet er omfattet af skovbyggelinjen. Der er indhentet dispensation fra Styrelsen for Grøn Areal- og Vandmiljø til at indhegne fredskovspligtigt arealet. Planområdet er omfattet af udpegningerne økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelse, naturområder og særlige værdifulde naturområder. Naturværdier bibeholdes, og ændringen vil primært bestå af en omlægning af eksisterende bebygget areal, hvor der vil kunne opføres ny bebyggelse.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 80, Højen Bæk beliggende ca. 700 meter vest for planområdet. Mellem Natura 2000-området og planområdet ligger kommunevejen Grønlandsvej, der leder trafikken til og fra Østjyske Motorvej samt et større boligområde. Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet er beliggende 1,9 km fra kysten, bagved eksisterende bydel Mølholm. Der er mangel på daginstitutionspladser i områderne Mølholm og Pedersholm. Planområdet er ikke visuelt synligt fra kysten, og nyt byggeri placeres indenfor eksisterende bebygget areal.

I dag er der sparsom biltrafik på Søndermarksvej, da vejen er blind, men fortsætter som sti. Der er derimod en aktiv trafik af bløde trafikanter på strækningen. Der er igangsat et vejprojekt der skal udvide Søndermarksvej med en dobbeltrettet cykelsti langs den østlige side af vejen.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1432

Offentligt område ved Søndermarksvej, Søndermarken

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution,

at delområde 2 "skov uden legeredskaber" fortsat er udlagt til skov, og

at sikre daginstitutionens udtryk er tilpasset omkringliggende skov gennem bygningsregulerende bestemmelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 122 Søndermarken, Vejle Jorde. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 06.06.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

2.3

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i delområde 1 og 2.

2.4

Lokalplanen er en bonuslokalplan. Udstykning og bebyggelse efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk.1, det vil sige landzonetilladelse.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet anvendelse fastlægges til offentlige formål.

3.2

Delområde 1 fastlægges til daginstitution, parkeringsplads og legeplads.

Delområde 2 fastlægges til "skov uden legeredskaber". Delområdet må indhegnes, men skal friholdes for opsætning af legeredskaber og bebyggelse.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med lokalplanområdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

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

5.2

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

5.3

Vej udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

5.4

Der skal udlægges mindst 25 p-pladser i lokalplanområdet.

5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 100 m² daginstitution.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 40.

6.2

Bebyggelse må opføres i 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7 meter over niveauplan/terræn.

6.3

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end vejskel end 2 meter og 1 meter fra øvrige skel.

6.4

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Daginstitutionens facader skal opføres i gule mursten kombineret med partier af træ, som vist på figur 5. Træpartierne skal fremstå i træets naturlige farve, med mulighed for en overfladebehandling uden dækkende pigmentering.

7.2

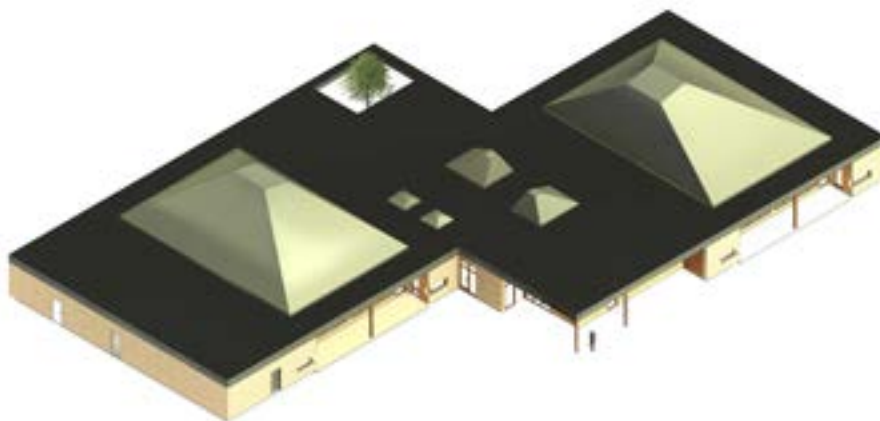
Tag på daginstitutionen skal udføres som vist på figur 5 og efter princippet i figur 7. Taget består hovedsageligt af fladt tag beklædt med tagpap, der brydes af to store og to små asymmetriske trapezformede tagtoppe beklædt med pandeplader i en mørk mat farve. I de trapezformede tage er der isat ovenvinduer, hvis placering skal sikre dagslys i den bagerste del af opholdslokalerne og samtidig tager hensyn til de tekniske installationer i taget, jf. figur 5.

Stern skal udføres med samme beklædning som de trapezformede tag.



Figur 5: Billedet viser en illustration af daginstitutionen udført med facader i gule teglsten kombineret med partier af træ.

Taget er domineret af to store og to små trapezformede tagtoppe, der sammenbindes af fladt tag. Illustrationen viser placeringen af ovenlysvinduer i de to store Trapezformede tagtoppe. Bygningen har en tydelig stjernkant.



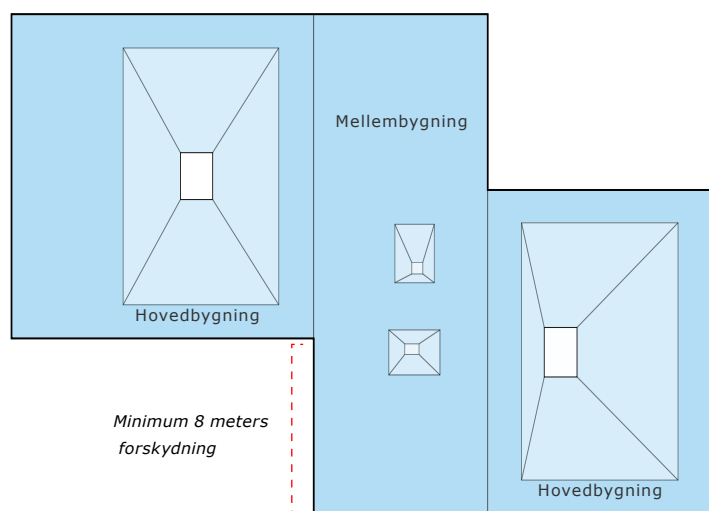
Figur 6: Billedet viser bebyggelsens form. De to forskudte hovedbygninger med trapeztag, forbindes af en mellembbygning med to små trapeztag.

7.3

Skure, udhuse og småbygninger holdes i træ med fladt tag. Bygningerne skal fremstå i træets naturlige farve, med mulighed for en overfladebehandling uden dækkende pigmentering.

7.4

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



Figur 7: Billedet viser princip for tagformen set fra oven, med det flade tag markeret med blå, og de asymmetriske trapeztag vist med en lysere blå farve. Hovedbygningerne forskydes med minimum 8 meter.

7.5

Daginstitutionen skal bestå af to hovedbygninger, som ligger forskudt med minimum 8 meter og forbindes af en mellembygning, se figur 6. Større vinduespartier ligger i indhak i facaden, så der dannes små overdækkede terrasser/rum.

7.6

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

7.7

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

7.8

Affaldsbeholdere skal placeres minimum 0,5 meter fra vej- og naboskel. Placeres affaldsbeholdere mellem 0,5 meter fra vejskel og bebyggelsen skal de afskærmes. Afskærmning skal være i træ med samme udtryk og arkitektur som daginstitutionen, og ikke være højere end beholderne.

7.9

Der må ikke op sættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 15%.

8.2

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

8.3

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

8.4

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.5

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.6

Hegn skal etableres som trådhegn eller levende hegn. Trådhegn ud mod vejskel og langs parkeringspladsen skal begrønnes enten med klatre- og slyngplanter eller ved at plante træer og buske tæt op langs med hegnet.

8.7

Delområde 2 skal fremstå som skov, og må ikke bebygges. Området må indhegnes.

8.8

Eksisterende beplantning vist på kortbilag 3 skal bevares. Der skal etableres supplerende beplantning der skal sikre, en difus afskærmning af hegn og parkeringsplads ud mod Søndermarksvej.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.4 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor fredskovspligtigt areal. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø er myndighed for fredskov.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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.

11.2

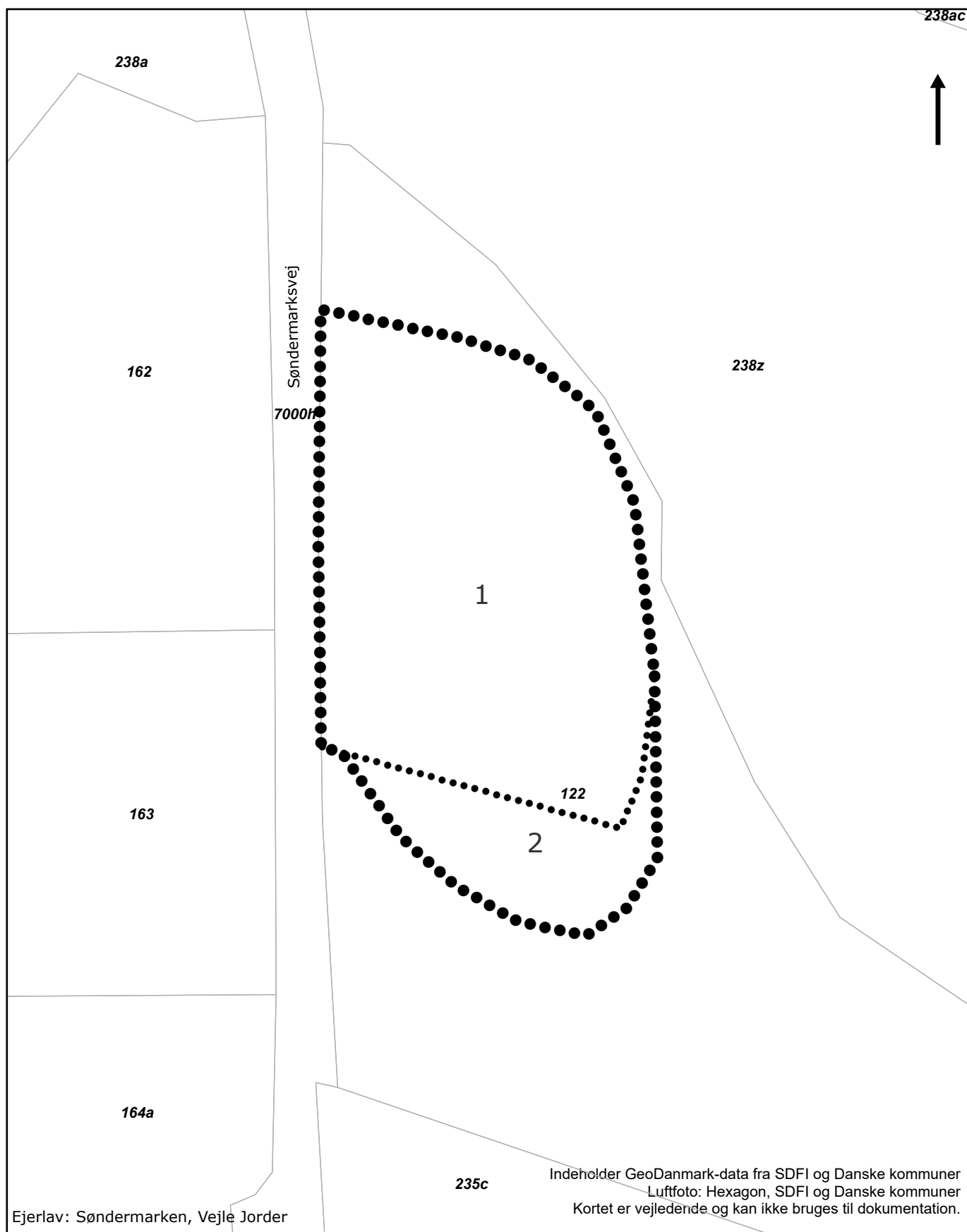
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3

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.

11.4

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



Signatur

●●● Lokalplanens afgrænsning

..... Delområde

□ Matrikelskel

0 12,5 25 50 Meter



VEJLE
KOMMUNE

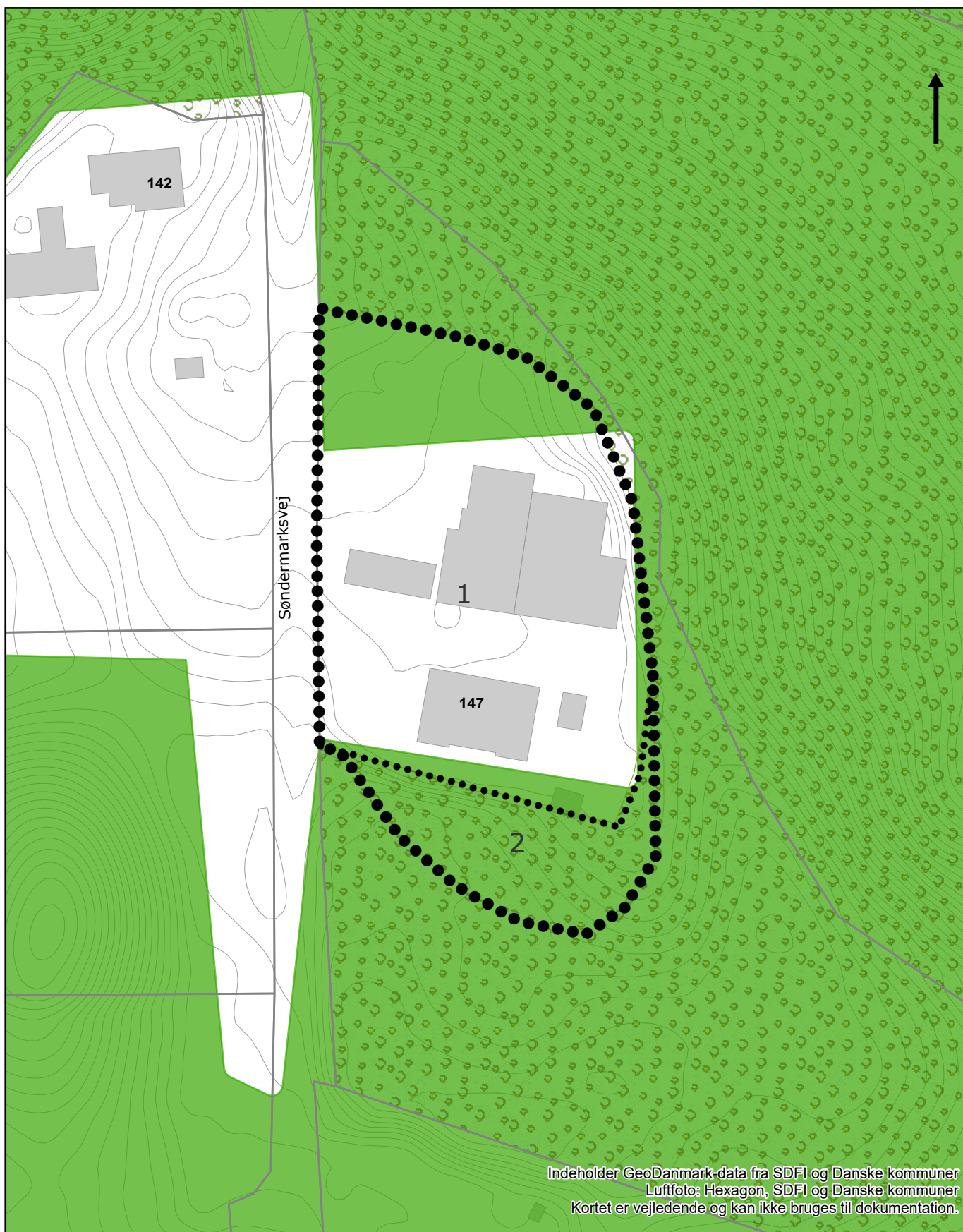
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1432

Offentligt område ved Søndermarksvej,
Søndermarken
Matrikler

Mål: 1:1.000
Dato: 06.06.2025
Rev: xxx
Init.: Sanss



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Delområde



Matrikelskel



Fredskov



Særligt værdifulde naturområder (kp)



Højdekurver 0,5 meter

0 12,5 25 50 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1432

Område til offentlige formål ved
Søndermarksvej, Søndermarken
Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:1.000
Dato: 06.06.2025
Rev: xxx
Init.: Sanss



Signatur

-  Lokalplanaafgrænsning
-  Delområde
-  Daginstitution
-  Supplerende beplantning
-  Eksisterende beplantning
-  Parkeringspladser
-  Skov uden legeredskaber
-  Skov
-  Bygninger
-  Matrikelskel
-  Mulig cykelsti
-  Vejadgang

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

0 12,5 25 50 Meter



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1432
Område til offentlige formål ved
Søndermarksvej, Søndermarken
Fremtidige forhold

Mål: 1:1.000
Dato: 06.06.2025
Rev: xxx
Init.: Sanss



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