

TILLÆG NR. 4

Område til offentlige formål ved Søndermarksvej,
Søndermarken

Hører til lokalplan nr. 1432

VEJLE KOMMUNEPLAN 2025-2037



Endelig godkendt

17.12.2025

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

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.

Planområdet ligger i Sønderskov, tæt på idrætshal, skole og naturlegeplads. Den centrale placering i skoven gør, at daginstitutionen etableres som en skovbørnehave og vuggestue med fokus på den omkringliggende natur og de oplevelser som børn kan få i forbindelse med skoven.

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

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre områdets anvendelse til offentligt formål i form af en daginstitution, og danner baggrund for tilblivelsen af en lokalplan med bygningsregulerende bestemmelser for området. Arealet fastholdes i landzone.

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 1200m² 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 planter 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.

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 planlægningen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Planområdet er beliggende 1,9 km fra kysten. 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 af 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.

Følsomme indvindingsområder

Planområdet ligger delvist indenfor nitrutfølsomt indvindingsområde. Der må ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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 området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

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.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

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 Søndermark. 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 skovlegeplads 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 Arealomlægning 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.

Gældende ramme 1.3.R.4

Rekreativt område ved Sønderskov i Vejle.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, skov, stier og grønt område.

Bebyggelsens omfang

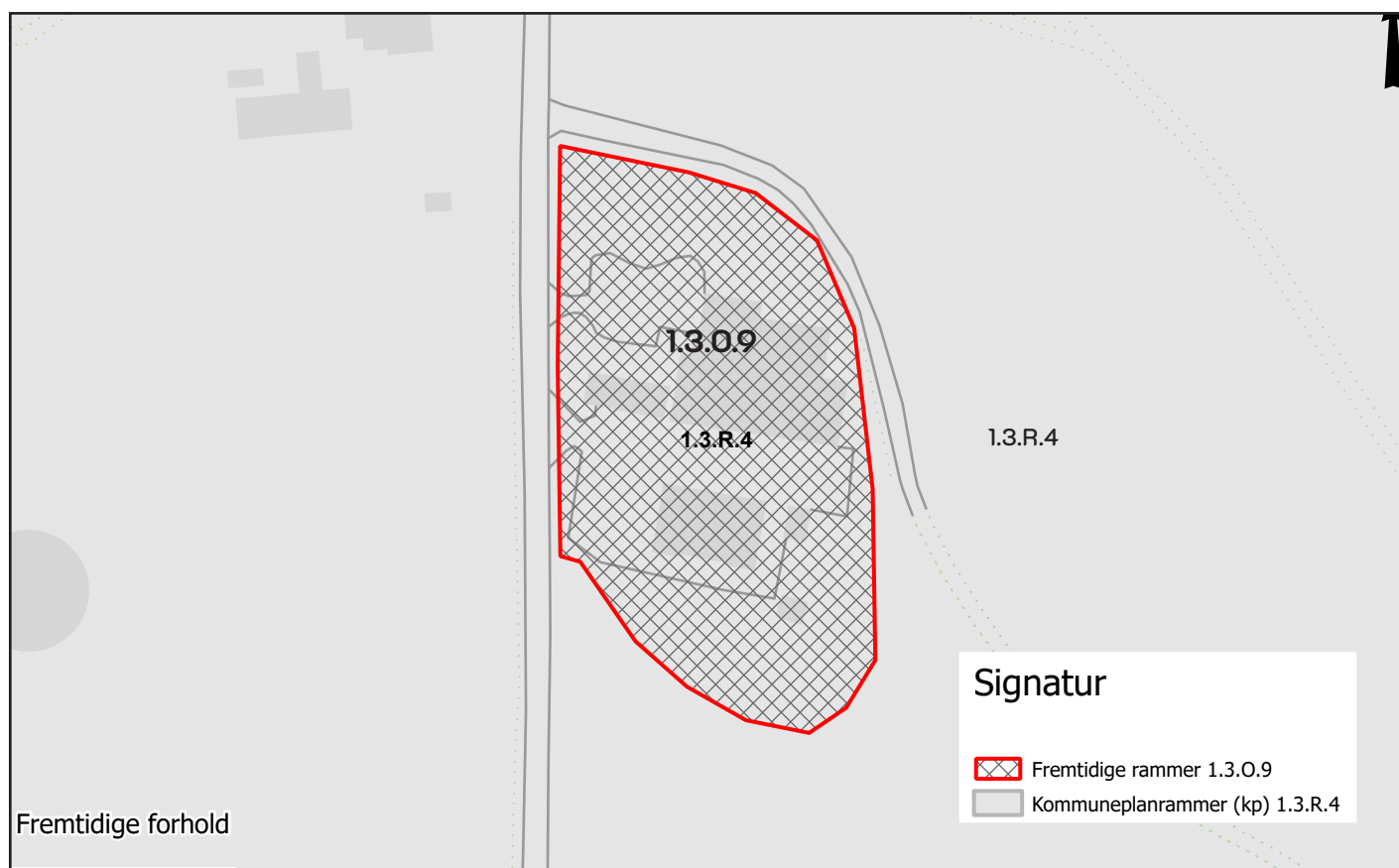
Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger. Rekreative støttepunkter kan indpasses efter en samlet plan

Bemærkninger til zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

Ændring af rammer

Området har ikke tidligere været udlagt i Kommuneplanen.



Figur 1: Kortet viser eksisterende ramme 1.3.R.4 til rekreative formål og planområdets afgrænsning, hvor fremtidig ramme 1.3.O.9 udlægger området til offentlige formål.

Ny ramme 1.3.0.9

Område til offentlige formål ved Søndermarksvej, Søndermarken.

Bebyggelsesprocent: 40 beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Max. antal etager: 1

Max. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

Området udlægges til offentligt område i form af daginstitution. Der må ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 15% af etagearealet for anden anvendelse.

Bemærkninger til zonestatus

Området er i landzone.



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