

FORSLAG TIL

TILLÆG NR. 9

Boligområde ved Engumvej, Bredal

Hører til lokalplan nr. 1359

VEJLE KOMMUNEPLAN 2025-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

25.06.2025
30.06.2025
25.08.2025

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

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

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

Tillægget udarbejdes for at muliggøre et nyt område med boliger i Bredal ved Engumvej. Tillægget til kommuneplanen udarbejdes for at udvide boligrammen 7.B.6 samt udlægge et nyt areal i en rekreativ ramme 7.R.1.

Tillægget udtager boligrammerne 7.B.4 og 7.B.5 af kommuneplanen. Disse boligrammer kan ikke udnyttes på nuværende tidspunkt på grund af lugtgener fra omkringliggende landbrug. Områderne forbliver i landzone.

Grønt Danmarkskort

Økologiske forbindelser skal sikre dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Økologiske forbindelser med placering tæt på byen er med til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land. Området der er udpeget som potentiel økologisk forbindelse ligger i den nordligste del af tillæggets område, som er udlægges til rekreativt areal. I dette areal sikres at der fortsat er passage.

Særlige drikkevandsinteresser/Følsomme indvindingsområder

Den nye rekreative ramme omfatter et mindre areal med særlige drikkevandsinteresser. Rammerne 7.B.4 og 7.B.5 ligger delvist inden for område med særlige drikkevandsinteresser, disse områder udgår og har dermed ingen indvirkning på denne udpegning.

Oversvømmelse og erosion

Tillæggets område 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 tillægget muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Tillægget udlægger et rekreativt areal, hvor der kan håndteres regn- og overfladevand. Selv ved store regnhændelser kan arealet forsinke regnvand, inden det ledes til Engum Bæk.

Tillæggets område er ikke i risiko for oversvømmelse.

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

Terrænet i tillæggets område skråner mod Engum Bæk. Engum Bæk kan tåle tilledning af regnvand.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

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 rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af

habitatdirektivets bilag IV.

Inddragelse af arealer til byvækst

Vejle Kommune ønsker om at inddrage 4,3 ha til bolig- samt rekreative formål i den nordlige del af Bredal. Arealet ligger i tilknytning til en eksisterende boligramme 7.B.6, der er udnyttet. Der er yderligere to boligrammer i Bredal, der er udnyttet nemlig ramme 7.B.4 og 7.B.5. Boligramme 7.B.4 og 7.B.5 kan ikke udnyttes på nuværende tidspunkt på grund af omkringliggende landbrug. 7.B.5 har samme ejer som dele af 7.B.6 og 7.B.4 tilhører et af de landbrug, der forhindrer udnyttelse til boliger.

Derfor foreslås det at udtage ramme 7.B.4 på 4,8 ha og 7.B.5 på 1,0 ha af kommuneplanen, samlet svarende til 5,8 ha. Disse rammeområder er ikke lokalplanlagte. I stedet udvides ramme 7.B.6 på 3,9 ha med 1,6 ha, således den bliver 5,5 ha. Dertil udlægges en ny rekreativ ramme på 2,7 ha. Kommuneplanens samlede arealudlæg til boliger bliver derved 4,6 mindre og de rekreative rammer øges med 2,7 ha. Denne ændring vurderes at være af underordnet betydning.

Afgrænsningen mellem byen og det åbne land rykkes mod nord, idet boligrammen udvides og der udlægges en ny rekreativ ramme. Da de kommende boliger kommer til at ligge bag ved et fælles rekreativt område præget af buske og træer, vurderes ændringen ikke at have indflydelse på afgrænsningen mellem by og land.

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 bilag 2, nr. 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 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.

Afgrænsningen mellem byen og det åbne land rykkes mod nord. Da de kommende boliger kommer til at ligge bag ved et fælles rekreativt område præget af buske og træer, vurderes ændringen ikke at have indflydelse på afgrænsningen mellem by og land.

En lille del af tillæggets nordvestlige hjørne er udpeget med særlige drikkevandsinteresser. Arealet skal beplantes og der kan ikke bygges på dette areal, derfor er der ingen konflikter med drikkevandsinteressen.

På Horsensvej 588 ligger et autoværksted. Autoværkstedet er i dag begrænset af de nærmeste eksisterende boliger.

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 78, arealer omkring Ulbæk og skove langs nordsi-

den af Vejle Fjord beliggende ca. 2,5-3,5 km syd 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.

Der ligger et dige igennem lokalplanområdet. Diget kan gennembrydes af én boligvej med en bredde på 7 meter. Der hvor stien krydser diget, skal stien føres hen over diget med en bakke med lav hældning.

Der etableres en beplantet jordvold langs lokalplanens nordvestligste grænse parallelt med Horsensvej, som tager støjen fra både trafik og autoværksted.

En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Økologiske forbindelser med placering tæt på byen er med til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Skovrejsning er uønsket på arealerne tæt omkring Engum Bæk.

Gældende rammer 7.B.6 Boligområde ved Engumvej i Bredal

Bebyggelsesprocent: -

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang -

Områdets anvendelse

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

Opholdsarealer -

Miljø -

Trafik -

Zonestatus

Byzone

Særlige bestemmelser

-

Generelle rammer

Boligområde

Gældende rammer 7.B.4 Boligområde ved Bredalkærvej i Bredal – der udtages

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Miljø

Området kan kun byudvikles såfremt lugtgener fra nærliggende husdyrproduktion kan begrænses.

Zonestatus

Området er i landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Gældende rammer 7.B.5 Boligområde ved Øster Snedevej i Bredal – der udtages

Bebyggelsesprocent: -

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Zonestatus

Området er i landzone.

Ændring af rammer

Ny ramme 7.R.1 Rekreativ ramme ved Engum Bæk i Bredal

Bebyggelsesprocent: -

Max. rumfang m³ pr. m²: -

Minimums udstykningsstørrelse i m²:

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: -

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang -

Områdets anvendelse

Der kan opføres transformerstation, regnvandsbassiner og tekniske anlæg primært til områdets forsyning. Bålhytter, shelter og andre bygninger, der understøtter rekreative formål, kræver landzonetilladelse.

Opholdsarealer -

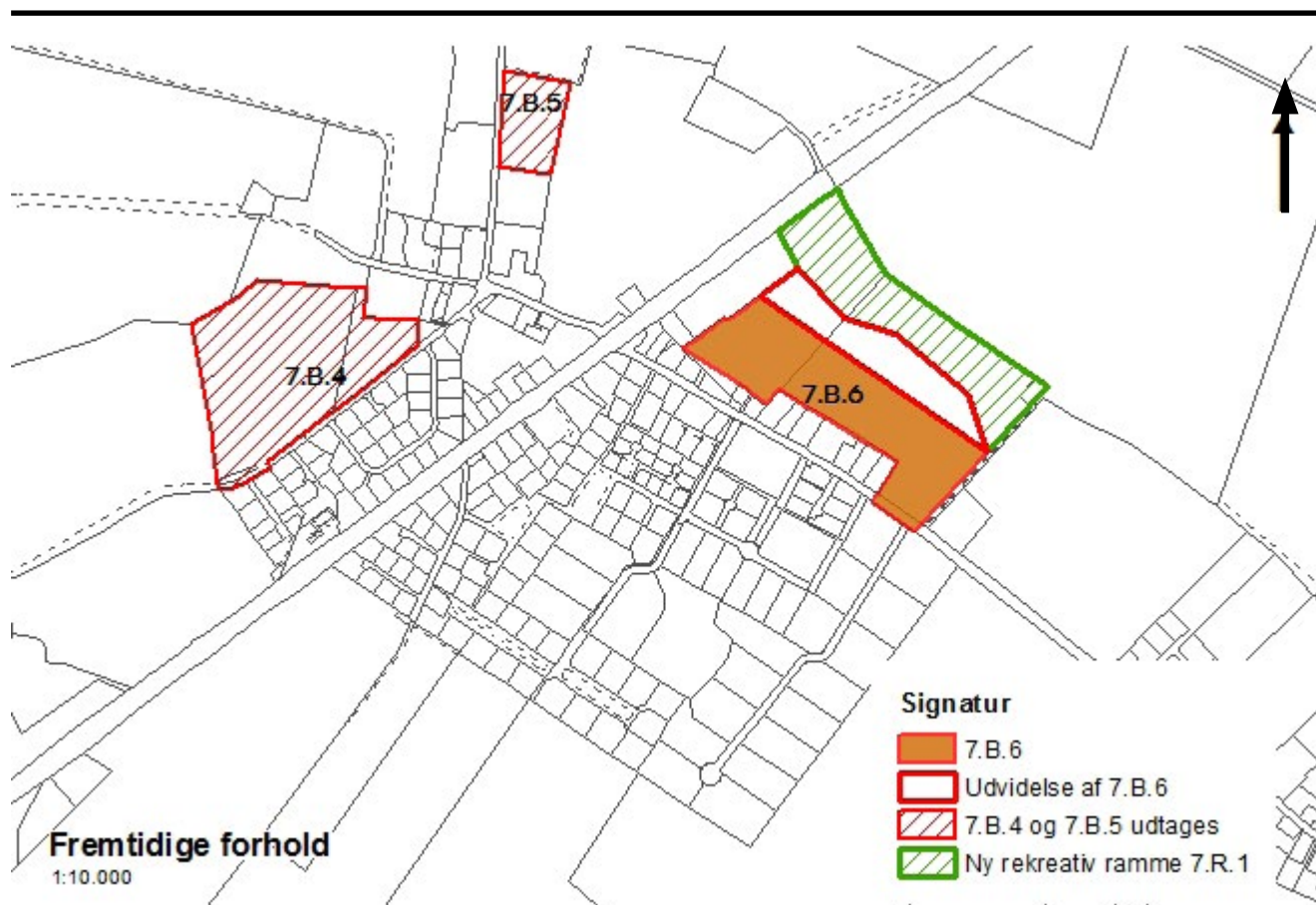
Miljø -

Trafik -

Zonestatus

Landzone

Særlige bestemmelser -



Kortet viser de kommuneplanrammer, der ændres med tillægget.



Kortet viser udvidelse af 7.B.6 og ny ramme 7.R.1.



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

«Navn»
Att.: «Attention»
«Adresse»
«Postnr» «By»
«Land»

Mette Holm Pedersen

Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

30. juni 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-7-21

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1359 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1359 Boligområde ved Engumvej, Bredal og tillæg nr. 9 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 25.06.2025.

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



Figur 1 Lokalplanens afgrænsning vist med gul markering.

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.

**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

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er ca. 9 ha og ligger nord for Engumvej og øst for Horsensvej i Bredal og omfatter matr.nr. 1ds, 8c og 8t Bredal By, Engum.

Formålet med lokalplanforslaget er, give mulighed for opførelse af rækkehuse (tæt-lav boliger) og parcelhuse (åben-lav boliger). Dertil er der ønske om at skabe et grønt fælles friareal for alle byens borgere nord for boligerne og frem til Engum Bæk.

Boligområdet får vejadgang fra Engumvej øst for Engumvej 27 samt stiadgang mellem Engumvej 11 og 13. Lokalplanområderne opdeles i 3 delområder. Delområde 1 til åben-lav boliger, delområde 2 til tæt-lav boliger og delområde 3 til friareal.

I delområde 1 tilføjes én åben-lav grund med adgang fra Engumvej i forlængelse af den eksisterende husrække nord for Engumvej. De øvrige åben-lav grunde placeres bag rækken af boliger på nordsiden af Engumvej. Mellem de eksisterende boliger langs Engumvej og den nye række parcelhusgrunde udlægges en grøn kile på ca. 10 meter, som skaber afstand.

I delområde 2 ligger de nye rækkehuse i tre klynger med et fælles gårdrum og med grønne kiler i forlængelse af de private baghaver. I gårdrummene kan etableres parkering og legepladser. De grønne kiler har forbindelse til friarealet nordøst for bebyggelsen.

Delområde 3 udlægges til friareal, der er tilgængeligt for alle. På dette areal er der udlagt areal til en større legeplads. Det er også her der er plads til træer, som kan vokse sig større, end hvad der er hensigtsmæssigt i boligernes haver. I det syd østligste hjørne af det fælles friareal har Vejle Spildevand et vandbassin. Dette vandbassin sammenlægges med de nye bassiner, der skal etableres for at håndtere regn- og overfladevand fra lokalplanområdet.

Delområde 1 og 2 overføres til byzone og delområde 3 forbliver i landzone.



Figur 2 Udstykningsplan for lokalplanområdet med parcelhuse mod syd, rækkehuse i midten og fælles arealer mod nord.

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med tillægget er at udvide boligrammen 7.B.6 samt udlægge et nyt areal i en rekreativ ramme 7.R.1.

Tillægget udtager boligrammerne 7.B.4 og 7.B.5 af kommuneplanen. Disse boligrammer kan ikke udnyttes på nuværende tidspunkt på grund af lugtgener fra omkringliggende landbrug. Områderne forbliver i landzone.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 30.06.2025. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 30.06.2025 med høringsfrist mandag den 25.08.2025 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. 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 og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Dette begrundes med at:

- De kommende boliger kommer til at ligge bag ved et fælles rekreativt område præget af buske og træer, vurderes ændringen ikke at have indflydelse på afgrænsningen mellem by og land.
- En lille del af lokalplanens nordvestlige hjørne er udpeget med særlige drikke-vandsinteresser. Arealet skal beplantes og der kan ikke bygges på dette areal, derfor er der ingen konflikter med drikkevandsinteressen.
- Der etableres en beplantet jordvold langs lokalplanens nordvestligste grænse parallelt med Horsensvej, som tager støjen fra både trafik og autoværksted.
- En stor del af lokalplanområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Økologiske forbindelser med placering tæt på byen er med til at styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.
- Skovrejsning er uønsket på arealerne tæt omkring Engum Bæk.

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 – fjernes hvis der er miljøvurderet

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

Mette Holm Pedersen