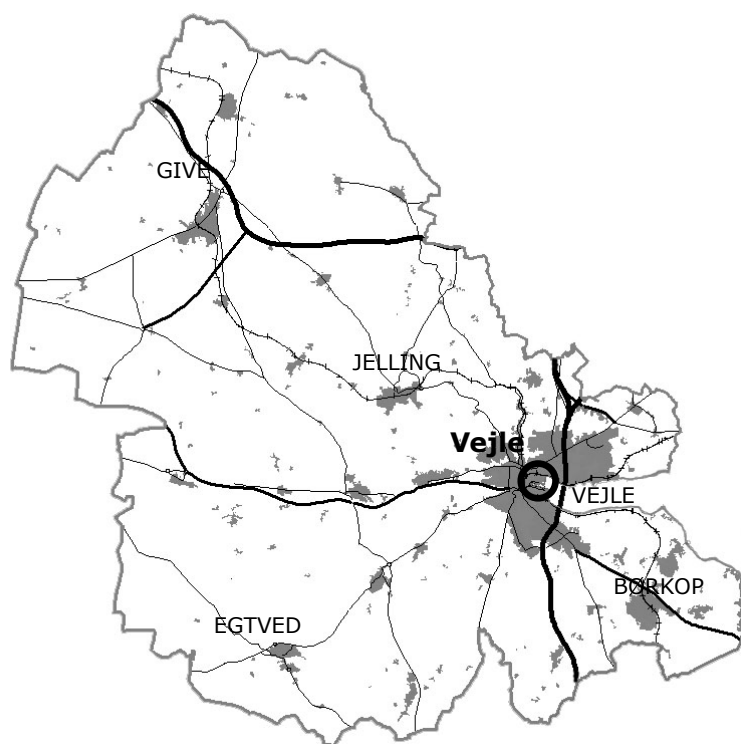


F O R S L A G T I L L O K A L P L A N N R . 1 4 3 9

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle

V E J L E K O M M U N E



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

17.12.2025
19.12.2025
23.01.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

9 Museumsloven

9 Kommuneplan 2025-2037

11 Strukturplan

12 Lokalplan

12 Servitutter

12 Arkitekturpolitik

13 Bæredygtighed

13 Oversvømmelse, erosion og klima

14 Kystnærhedszonen

15 Forsyning

16 Miljøforhold

17 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

21 BESTEMMELSER

21 § 1 Formål

21 § 2 Område og zonestatus

21 § 3 Anvendelse

22 § 4 Udstykning

22 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

23 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

24 § 7 Bebyggelsens udseende

25 § 8 Ubebyggede arealer

26 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

26 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

27 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Planteliste

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

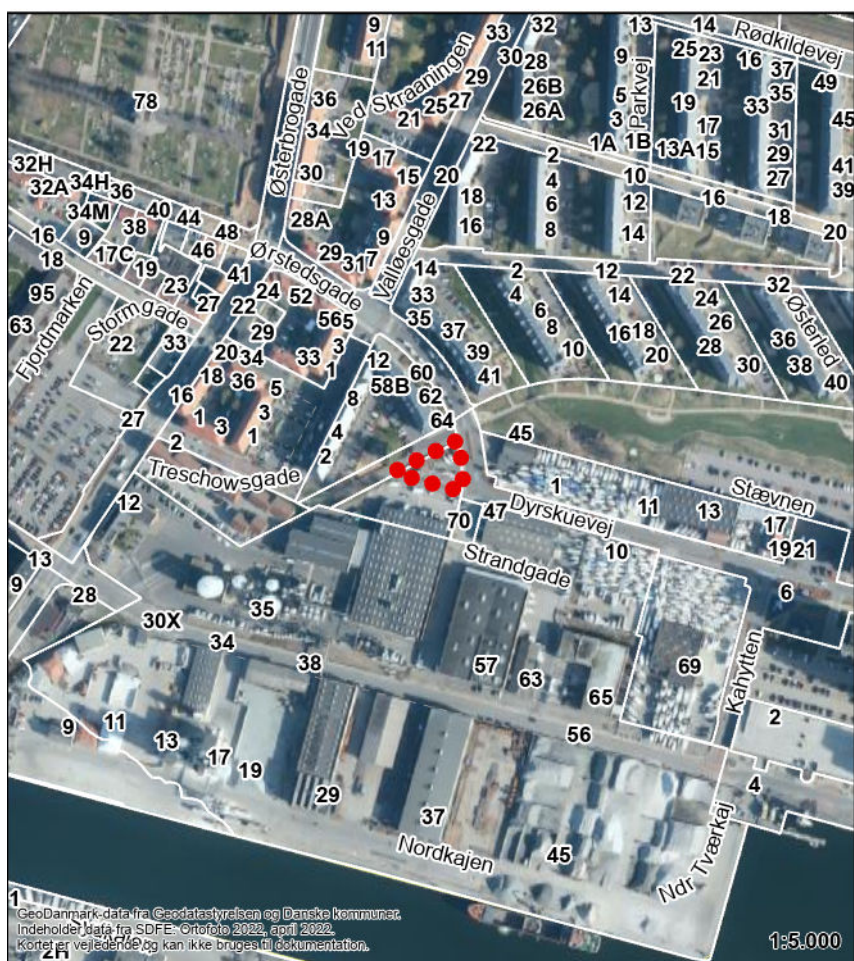
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af RAVN Arkitektur og methp

LOKALPLAN NR. 1439

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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

Vejle Kommune har ønske om at etablere ungdomsboliger på havnen i Vejle. Ungdomsboligerne skal henvende sig til studerende, der starter på Syddansk Universitet, der skal etableres først i Spiderihallerne og senere på havnen i Vejle.

Ungdomsboligerne skal etableres i et område på havnen, der er udpeget til byomdannelse i Vejle Kommuneplan 2025-2037. Ungdomsboligerne placeres på Ørstedsgade 70 ved Dyreskuevej umiddelbart syd for ØsterBOs afdelinger i Østbyparken.

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af etageboliger i op til fem etager. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer fremstår i høj arkitektonisk kvalitet. Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers placering, udformning og materialevalg. Ungdomsboligerne er næste skridt i omdannelsen af havneområdet nord for havnebassinet til en levende og spændende del af Vejle. Byggeriet skal passe ind i miljøet med de eksisterende boliger i Østbyparken, men også til området mod syd, der over de næste år skal omdannes fra industri og erhverv til uddannelses- og erhvervsområde.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 700 m². Lokalplanområdet er grusbelagt og afgrænset af bøgehæk og bølgepur til alle tre sider. Der er dobbeltrettede cykelstier og fortov på nordvestsiden og sydsiden. Mod øst ligger Ørstedsgade, der svinger mod øst og bliver til Dyreskuevej. I dag er der en overkørsel til lokalplanområdet fra Ørstedsgade. Se figur 2 og kortbilag 4.



Figur 2: Skråfoto af området med markering af lokalplanområdet. Foto: Klimadatastyrelsen.

Lokalplanområdet benyttes i dag af Vejle Lystbådehavn til bådopbevaring i vinterhalvåret og bådstativer mv. i sommerhalvåret.

Nord og vest for lokalplanområdet ligger etageboliger samt Klimaparken. Syd og øst for lokalplanområdet ligger den nordligste del af Vejle Erhvervshavn. Den nordligste del af erhvervshavnen består af haller i varieret størrelse, der ligger vinkelret på havnebassinnet, siloer og tankanlæg ved virksomheder, udendørs oplag af især sand, sten, grus mv. samt oplagsplads af lystbåde. Arealerne til lystbåde anvendes også til parkering i sommerhalvåret i det omfang oplagrede lystbåde giver plads til det.

Den del af Vejle Erhvervshavn, der ligger nord for havnebassinnet er udpeget til byomdannelse. Se mere i afsnittet om Vejle Kommuneplan.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til etageboliger indrettet som ungdomsboliger til studerende.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Udstykningen sker med en grund på ca. 700 m².

Bygningen kan opføres i 5 etager med en højde på op til 18 meter. Bygningen etableres med 57 boliger.



Figur 3: Illustrationen viser forslag til udformning af gavlfacade mod vest og facade mod syd. Facaderne er udarbejdet med forskydninger og murværk med røde teglsten. Taget er udformet som saddeltag og kan udføres med naturskiffer, eternitskifer eller stålplader. Der kan etableres altaner ved fællesrum. De enkelte værelser er vist med franske altaner.

Bygningen placeres på den nordligste del af grunden og udføres med forskydninger, der følger lokalplanens afgrænsning. Bygningen udføres med røde teglstensfacader, der udføres med detaljeringer i murværket i form af relieffer. Etagerne indrettes ens, hvilket vil afspejle sig i facaderne, der dermed får en rytmisk fordeling og gentagelse af vinduesplaceringer. Vinduespartierne til fællesrum og trappeopgange vil adskille sig fra værelsernes vinduespartier. I stueetagen får facaden en særlig bearbejdning, således der skabes et inviterende og lyst indgangsparti til trappe og elevator. Taget udføres som saddeltag med naturskifer, eternitskifer eller stålplader med stående false.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

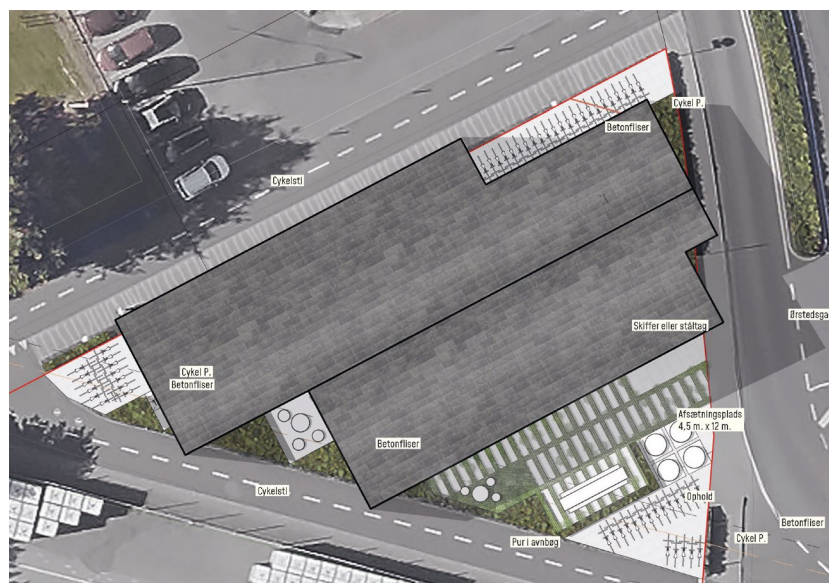
Lokalplanområdet får vejadgang fra Ørstedsgade som i dag. Vejadgangen skal give mulighed for af- og påsætning i forbindelse med flytning.

Området indrettes til ungdomsboliger. Ungdomsboligerne henvender sig især til de studerende, der skal gå på Syddansk Universitet, der om få år etableres nord for havnebassinet. Derfor stilles der ikke krav om areal til bilparkering til ungdomsboliger på grunden, men blot krav om cykelparkering. Der stilles krav om minimum én cykelparkeringsplads pr. bolig.

Det vurderes, at med den nære placering til offentlig transport og muligheden for at gå eller cykle til mange uddannelsessteder, er det ikke nødvendigt at have en bil. Gæster i bil kan benytte sig af offentlig parkering i parkeringshusene og offentlig parkering på vejene. Der er under 800 meter til parkeringshusene Cronhammer og Trøndur og blot 300 meter til parkeringshuset ved Kahytten 2.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet får et beskedent omfang af ubebygget areal. Boligerne i lokalplanområdet kan anvende de friarealer, der er i Klimaparken, Havneøens offentlige areal, og området ved lystbådehavnen generelt. Med udvikling af Nordkajen vil mængden af offentlige og tilgængelige friarealer øges betragte-



Figur 4: Illustrationen viser indretning af lokalplanområdet med bygningens tag og tagudhæng. De ubebyggede arealer sammenbindes med de omkringliggende fortove.

lig, og det vurderes ikke at være en udfordring at ungdomsboligerne etableres med et mindre omfang af ubebygget areal på egen grund.

De ubebyggede arealer skal udformes med en god sammenhæng til de tilstødende arealer. Mod nordvest og øst skal der skabes gode brede overgange til fortovet. Mod syd ligger en dobbeltrettet cykelsti, hvor der skal arbejdes med belægningsmaterialer, således fodgængere til og fra ungdomsboligerne kan orientere sig inden de krydser cykelstien. Se figur 4.

De ubebyggede arealer ligger langs den sydlige del af lokalplanområdet. Her skal skabes en god overgang mellem det offentlige byrum med fodgænger-, cykel- og biltrafik til foralerne med cykelparkering og frem til hoveddøren. Det skal være muligt for beboerne, at opholde sig kortvarigt på arealerne.

Lokalplanområdets befæstelsesgrad bliver forholdsvis højt. Der skal arbejdes med tilbageholdelse af vand i bede. På de ubebyggede arealer skal placeres mindst et træ eller busk, der kan opnå en højde på minimum 2 meter. Det kan f.eks. være en flerstammet bærmispel, flerstammet stribebarket løn eller anden plante med fylde og lethed. Dertil skal der etableres beplantning langs facaderne og bede med stauder og bøgepur.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område er område N80, Højen Bæk, som omfatter habitatområde H69 og ligger cirka 3 km syd for lokalplanområdet. Herudover ligger lokalplanområdet ca. 4,5 km øst for både Natura 2000-område N78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og Natura 2000-område N79, Munkebjerg Strandskov, som består af habitatområde H68.

Lokalplanområdet ligger i Vejle by og fungerer i dag som oplagsplads for lystbåde. Opførelsen af en bygning vurderes ikke at udgøre en væsentlig ændring, ift. påvirkning af Natura 2000-områder. Ligeledes er der ingen spredningskorridorer mellem lokalplanområdet og de ovenstående Natura 2000-områder.

Derfor vurderes det, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig negativ effekt på området.

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 indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel, og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder. 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. Projektet er beliggende i Vejle by, og bruges som oplagsplads for lystbåde, og vurderes ikke at være et egnet yngle- og rasteområde.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter, odder og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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.

Det er VejleMuseernes vurdering at der på grund af eksisterende bebyggelse er lav risiko for at påtræffe fortidsminder i lokalplanområdet. Derfor anbefales det ikke at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Hvis der ved et gravearbejde mod forventning fremkommer fortidsminder skal dette dog stadig standes om museet kontaktes.

Kommuneplan 2025-2037

Hovedstruktur

I Vejle Kommuneplan 2025-2037 er arealet nord for havnebassinet ikke længere et havneareal og skal derfor på sigt ikke længere anvendes til havne-relateret erhvervsmæssig anvendelse. Kommuneplanen udlægger arealet til centerområde og det udpeges samtidig til byudviklingsområde.

Vejle skal have en levende midtbyen, der fungerer både som handelssted, bosted, mødested men også et sted med arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner. Midtbyen er stedet hvor bylivet er koncentreret, oplevelsesrigt og mangfoldigt, og hvor livet, arkitekturen, naturen, kulturen og fællesskabet giver lyst til at blive.

Boligområder skal planlægges under hensyn til bæredygtigt bymiljø ved at udnytte ledige arealer i bymidten til boliger og andre formål som kontorer, hverv, kulturliv og detailhandel. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med høj tæthed under hensyntagen til boligkvaliteten og gode friarealer. Nyt byggeri skal understøtte byens arkitektoniske og grønne kvaliteter ved at spille sammen med og respektere de kulturhistoriske, bevaringsværdige miljøer og bygninger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

Lokalplanområdet ligger i ramme 1.1.C.27 Centerområde ved Nordkajen i Vejle.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, som kontorer, uddannelsesinstitutioner, kultur- og fritidsaktiviteter, parkering og hotel og restaurationsvirksomhed, mindre dagligvarebutikker eller butikker, der har relation til området, og erhverv som værksteds- og servicevirksomhed, som har naturlig

tilknytning til vandsport, og kan indpasses uden gener i området. Den nordlige del af området kan tillige anvendes til boligformål, hvis det miljømæssigt kan indpasses i området.

I området, skal det sikres, at der arbejdes med en høj tæthed. Det skal vurderes, om lokalplanen skal indeholde en minimum etageantal og et loft over antallet af parkeringspladser på terræn. Som udgangspunkt må der ikke opføres bebyggelse under 3 etager i centerområderne i Vejle Midtby.

Der kan bygges i op til 5 etager med en bebyggelsesprocent på 90. Opholdsarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen. Belliggenhed, størrelse og udformning af anlæg og bebyggelse skal tilpasses placeringen i byen og i kystlandskabet.

Området er udpeget til byomdannelsesområde. I en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år fra lokalplanens bekendtgørelse, kan der derfor tillades en højere støjbelastning i henhold til gældende regler for byomdannelsesområder.

Parkeringsarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

Redegørelse for virksomheder af national interesse

I hovedstrukturen for Vejle Kommuneplan er der redegjort for virksomheder af national interesse.

Vejle Erhvervshavn er en kommunal selvstyrehamn. Vejle Erhvervshavn er i gang med at styrke, kapacitetsudvide og pladsoptimere på Sydkajen, og over en årrække samle alle havneaktiviteter her. Nordkajen omdannes til by- og centerfunktioner. På Sydkajen fokuseres der på forbedring af infrastrukturen, herunder trafikal sammenhæng med havneruten og etablering af et nyt jernbanespor, samt nødvendig klimasikring i henhold til Vejle Kommunes Risikostyringsplan. Havnearealet udvides endvidere, idet et tidligere indspulingsbassin er under opfyldning og er lokalplanlagt.

På Nordkajen ønskes udviklet byfunktioner såsom uddannelsesinstitutioner, kontorerhverv, restauranter, hoteller, boliger og offentlige formål i det omfang, det kan indpasses i forhold til de fortsatte havneaktiviteter på Sydkajen.

I Kommuneplan 2025-2037 er et område på Nordkajen, kommuneplanramme 1.1.C.27, udlagt som centerområde og byomdannelsesområde. Dette område ligger inden for en 1.500 meter opmærksomheds zone til 4 virksomheder/aktiviteter, som er udpeget til produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Virksomhederne er Brenntag Nordic A/S, Daugaard A/S, Lantmännen Corealia A/S og Vejle Spildevand.

I kommuneplanrammens redegørelse for virksomheder af national interesse er der taget stilling til, at eventuelle nye boliger, der etableres forud for en virksomhed med national interesse fraflytter byomdannelsesområdet, må tåle mere støj i en periode, der ikke væsentlig overskrider 8 år. I dette tilfælde er det senest frem til 2030. Den eneste virksomhed som lokalplanområdet påvirker er Brenntag Nordic A/S, da de øvrige virksomheder ligger i en så stor afstand at lokalplanen ikke har indflydelse på disses støjforhold.

Indtil Brenntag Nordic A/S flytter, hvilket sker senest når deres lejemål ud-

løber i 2030, vil de fremtidige aktiviteter på Nordkajen skulle kunne foregå uden, at Brenntag Nordic A/S vil blive udsat for skærpede miljøvilkår.

Virksomhedens aktiviteter foregår primært i dagtimerne, og derfor er støj ikke et problem uden for normal arbejdstid. Endelig oplever kommunen ikke udfordringer med støj fra virksomheden, selvom der er eksisterende boliger inden for 15-20 meter fra skel.

Virksomheden medfører ikke en belastning af lokalplanområdet i form af støv eller lugt.

Det fremgår af kommuneplanen at området ved Nordkajen er udlagt til et byomdannelsesområde. Området kan derfor i en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, tillades udsat for en højere støjbelastning. I udgangspunktet er støjtillægget 5 dB, men der kan efter en nærmere vurdering tillades en højere belastning, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift. Vejle Kommune vurderer, at der vil blive tale om en meget kort periode, hvor der er overlap mellem virksomhedens drift og etablering af støjfølsomme aktiviteter, idet virksomheden senest i 2030 har flyttet sine aktiviteter. Det kan derfor overvejes at give et højere støjtillæg end de 5 dB afhængigt af hvilke anvendelser, der er tale om.

Sikkerhedszonen omkring virksomheden i forhold til risiko følger matrikel-skellet. Omkring virksomheden er der udpeget en planlægningszone på 500 meter, hvor der ved planlægning af bolig og erhverv m.v. skal laves en vurdering af risikoforholdene. Her skal den samfundsmæssige risiko ligge inden for risikomyndighedernes acceptkriterium. Se afsnit om Risikovirksomhed.

Tillæg nr. 3

Tillægget skal ændre følgende inden for lokalplanens afgrænsning: øge bebyggelsesprocenten fra 90 til 300 for etageboliger, give mulighed for ikke at etablere parkering til boliger under 50 m² og fjerne krav til fælles opholdsarealer.

Strukturplan

Vejle Byråd vedtog i 2004 et Idéoplæg til helhedsplan for Vejle Havn, der var udarbejdet i samarbejde mellem Vejle Erhvervshavn, Vejle Kommune og PLOT A/S. Idéoplægget viste løsninger på en sammenhæng mellem havn, by og fjordlandskab, så der kunne skabes samspil mellem disse. Idéoplægget indeholdt et oplæg til fremtidig planlægning af Vejle Havn, samt en helhedsplan for havnens omkringliggende områder og langsigtede visioner for Vejle Havn. Målsætningen i idéoplægget var, at Vejle Havn på et økonomisk bæredygtigt grundlag fortsat skulle tilbyde erhvervslivet ydelser inden for en kommunal selvstyrehavns forretningsområde. Ligeledes var det en målsætning, at Vejle Erhvervshavn i samarbejde med brugerne ville udvikle og forskønne havnens arealer efter retningslinjerne i idéoplægget, så godshåndtering, virksomheds-sammensætning og bygningsarkitektur ville blive placeret hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, til gavn for brugere og borgere.

Lokalplanen ændrer områdets anvendelse fra erhvervsformål med oplag af både til boligområde. Dette er i overensstemmelse med strukturplanen.

Byrådet har i 2025 besluttet, at SDU Vejle skal placeres på Nordkajen samt at arbejde for opkøb af Nordkajens arealer som led i den kommende omdan-

nelse af arealerne fra erhvervshavn til byformål. Byrådet har ligeledes taget beslutning om igangsætte en udviklingsproces, med det formål at se på de overordnede fysiske sammenhænge mellem universitetsbyggeriet, havnen og den øvrige by. Der er ønske om at skabe et campusmiljø omkring SDU.

Lokalplanen giver mulighed for placering af studieboliger i kanten af det areal, der skal laves en udviklingsproces for. Ungdomsboligerne er i tråd med det campusmiljø, der ønskes skabt.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1246 Erhvervsområde, Vejle Havn, hvor det ligger i delområde 1.

Delområde 1 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv som f.eks. fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajakaktiviteter.

Anvendelsen er i strid med lokalplanen, og det kræver en ny lokalplan at kunne anvende området til boligformål.

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.

Der er tinglyst en servitut på matr.nr. 34ao Engene, Vejle Jorder, den 04.04.2011. Der er tale om tinglysning af kloakledning med et 2 meter bredt servitútbælte på hver side af ledningen. Indenfor servitútbæltet må der ikke opføres bygninger, træer/buske med dybdegående rødder eller andet der kan forstyrre anlægget. Vejle Spildevand har rettighed til at vedligeholde og efterse ledningen.

Ledningen kan blive liggende og servituten er gældende.

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 skabe by- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

På havnen i Vejle er der både ikonisk arkitektur i form af Bølgen og Fjordenhus, men der er også bygninger i god arkitektur, som i højere grad falder i et med hinanden og derved skaber gode sammenhænge og en harmonisk men spændende by. Studieboligerne i lokalplanområdet opføres i en arkitektur, der tager afsæt i de etageboliger, der ligger langs Klimaparken, arkitekturen bliver

en nyfortolkning af disse boliger. Materialer, bygningsdetaljer og facadekomposition skal være høj arkitektonisk kvalitet på det nye byggeri. Bygningen skal udføres, så den tager sig godt ud fra alle sider, idet den ligger med fortov, cykelsti og eller vej på alle sider.

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.

Miljø

Bearbejdning af udearealer samt udformning af bebyggelse gør at alle døre og vinduer sikres mod oversvømmelse. Materialerne har lang holdbarhed.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

Boligerne opføres i tilknytning til den tætte by og indrettes på et lille areal. Dette medvirker til at de studerende, som skal bo i lokalplanområdet er en del af byen, idet de træder ud af deres fordør. Byens eksisterende faciliteter med butikker, fritidsmuligheder, byrum og friarealer er oplagte at benytte for de nye beboere. Den nye bebyggelse udføres, så den passer ind med de boliger, der ligger nord for lokalplanområdet.

Teknik

Lokalplanen lægger op til, at beboerne går eller cykler, når de fragter sig til deres uddannelsessted og rundt i byen. Gode cykelstier går praktisk talt til døren. Den manglende bilparkering skal være med til at fremme brugen af offentlig transport.

Boligerne kommer til at ligge med nem adgang til byens tekniske infrastruktur.

Proces

Lokalplanen er udviklet i samarbejde med kommende ejere.

Økonomi

I skitseringen af projektet er der arbejdet med udregning af huslejeudgifter for de kommende beboere. Lokalplanen giver mulighed for en optimal udnyttelse af grunden.

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.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

Staten har udpeget Vejle midtby, herunder lokalplanområdet, som risikoområde for oversvømmelser. Retningslinjen i kommuneplanen fastlægger, at byggeri skal sikres mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90).

I lokalplanområdet hæves arealet således, at udearealerne ligger i kote 2 og indgangen placeres i kote 2,5.

Afledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde, 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.

Lokalplanområdet har en høj befæstelsesgrad, idet grunden er lille i forhold til den bebyggelse, lokalplanen muliggør. Regn- og overfladevand fra tage vil blive ledt i kloak. Regn- og overfladevand fra ubebyggede arealer vil dels ledes til kloak og dels løbe på overfladen som hidtil og ud af lokalplanområdet.

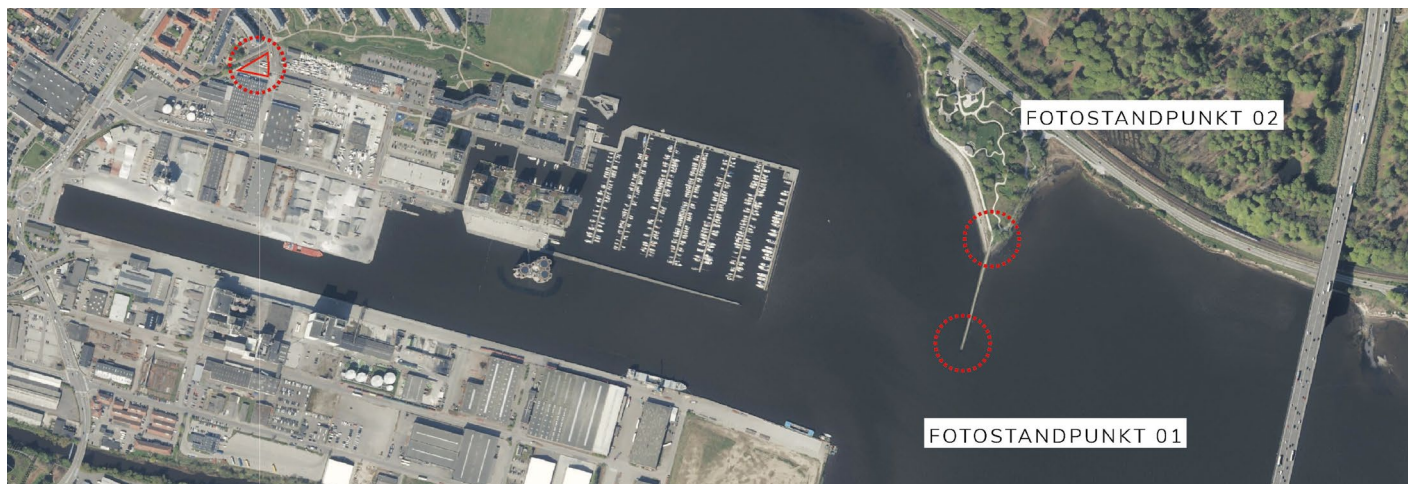
Kystnærhedszonen

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.

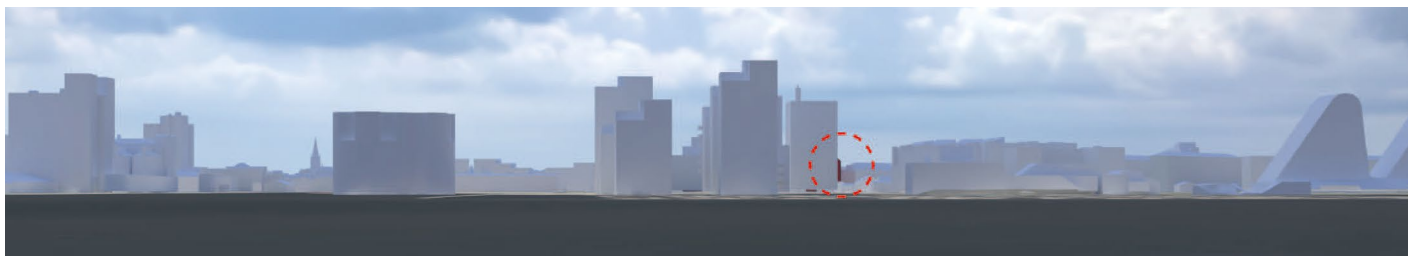
Lokalplanområdet er beliggende 300 meter fra kysten og i byzone, og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Lokalplanen giver mulighed for en bygning med samme antal etager, men en øget højde i forhold til boligerne i Østbyparken. Set fra kysten falder den nye bygning ind med de bagvedliggende bebyggelser. Mellem den nye bygning og kysten ligger Bølgen, Havnebo, Fjordenhus og Havneøen der er opført i varieret højde fra 3 til 13 etager. Disse bygninger vil fra de fleste steder ved kysten og på fjorden skjule den bygning lokalplanen giver mulighed for. På den sidste del af strækningen mellem den nye bygning og kysten ligger Nordkajen og Strandgade, der frem til foråret 2031 vil være præget af virksomhedshaller og oplag. Disse bygninger har en højde omkring 10 meter.

På sigt vil der komme mere bebyggelse op, som enten vil skjule denne bygnings synlighed fra kysten/fjorden eller lade bygningen blende yderligere ind. Der er udarbejdet visualiseringer fra fire fotostandpunkter to ved molen i Skyttehushaven og to fra sydsiden af fjorden. Figur 5 og 6 viser visualise-



Figur 5: Luftfoto med markering af bygningen med ungdomsboliger samt to fotostandpunkter.



Figur 6: Visualisering af ungdomsboligerne set fra fotostandpunkt 01 viser, at bygningen ikke ses særlig tydeligt fra vandet, idet der er omfattende bebyggelse foran, som er højere.

ring vist fra fotostandpunkt 01, da det er herfra bygningen er tydeligst. Idet bygningen opføres i materialefarver, som de øvrige bygninger på havnen, vil bygningen falde godt i med de bebyggede omgivelser.

Forsyning

Vand

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

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 indenfor forsyningsområde med naturgas. Det er udpeget til potentiel fjernvarmeopvarmning.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for

oversvømmelser må det befæstet 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

Lokalplanområdet er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

I forbindelse med boreprøver på arealet er der fundet jordforurening. Jordforureningen håndteres i forbindelse med byggemodning.

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.

Lokalplanområdet ligger på Ørstedsgade ved Dyreskuevej på et areal, der i dag er en del af Vejle Havn med industri og erhverv mod syd og sydøst.

På havnen kan visse havneaktiviteter medføre en støvpåvirkning. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1203 Område til boliger, bådopbevaring og parkering ved Stævnen og Kahytten, Vejle blev der gennemført beregninger for at undersøge omfanget af støv. Undersøgelsen viste, at ingen af virksomhederne på Sydkajen påvirker områder ved Ørstedsgade, Dyreskuevej og Kahytten over grænserne for støvpåvirkning. Dertil er der set på støv og lugt påvirkning i miljøgodkendelsen fra Brenntag Nordic A/S, der er den nærmeste virksomhed til lokalplanområdet. Miljøgodkendelsen viser ikke udfordringer med hensyn til støv. Derfor er det konkluderet, at der ikke er virksomheder i området, der påvirker arealer indenfor denne lokalplan med støv, lugt eller luft.

Virksomhederne på Nordkajen og Strandgade er i gang med at fraflytte området og vil senest i foråret 2031 være lukket ned på nuværende placering.

Der er produktionsvirksomheder inden for det areal, der med kommuneplanen er udpeget til byomdannelse. Disse virksomheder flytter fra området senest i 2030.

Støjforhold

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.

Området ved Nordkajen er i kommuneplanen udlagt til et byomdannelsesområde. Området kan derfor i en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, tillades udsat for en højere støjbelastning i henhold til gældende regler for byomdannelsesområder. I udgangspunktet er støjtillægget 5 dB, men der kan efter en nærmere vurdering tillades en højere belastning, hvis det er nødvendigt for en virksomheds drift. Eneste virksomhed, der vurderes at kunne

påvirke lokalplanområdet er Brenntag Nordic A/S

Der er set nærmere på støjen fra Brenntag Nordic A/S, der også ligger i byomdannelsesområdet og umiddelbart ved siden af lokalplanområdet. Virksomheden har en miljøgodkendelse, der tillader arbejde i tidsrummet 6:00 - 24:00. Virksomheden udnytter dog ikke denne tidsramme, men arbejder alene i tidsrummet 6:00 - 16:00. Hvis der er aktiviteter uden for dette tidsrum, omhandler det levering eller afhentning. Denne aktivitet foregår mellem Østerbrogade 12 og Strandgade 35. Bygninger og afstand gør, at evt. støj herfra ikke påvirker lokalplanområdet. Brenntag Nordic A/S er ligesom resten af virksomhederne på havnen i dag begrænset af de boliger, der ligger i Treschowsgade, Vallesøgade, Stormgade og Ørstedsgade, der ligger umiddelbar nord og øst for lokalplanområdet. Det er vurderet, at Brenntag Nordic A/S, ikke overskrider de vejledende støjgrænser med mere end 5 dB. På grund af afstanden, er det derfor vurderet, at der ikke er behov for en egentlig støjberregning for dette specifikke lokalplanområde.

Virksomhederne på Nordkajen og Strandgade er i gang med at fraflytte området og vil senest i foråret 2031 være lukket ned på nuværende placering.

Lokalplanområdet ligger langs Ørstedsgade. Ud fra antallet af kørsler samt vejforløbets udformning med et skarpt sving ved lokalplanområdet, gør at vejen ikke belaster boligerne med trafikstøj.

På baggrund af ovenstående er det vurderet at lokalplanområdet ikke er belastet af virksomhedsstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier eller af vejstøj.

Risikovirksomhed

Lokalplanområdet ligger ved siden af en såkaldt risikovirksomhed. I henhold til Miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- eller lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

På erhvervshavnen ligger bl.a. en såkaldt risikovirksomhed. Studieboligerne vil i en periode, maksimalt indtil år 2030, skulle ligge ved siden af denne virksomhed. Der er udarbejdet en vurdering af, om boliger i lokalplanområdet lever op til regler om planlægning omkring risikovirksomheder. Beregninger viser, at placeringen kan accepteres, og risikomyndigheder er blevet hørt, og har ingen bemærkninger.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE 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 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 resourceffektivitet 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. 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.

I forbindelse med tidligere planer på havnens arealer nord for havnebassinet, er virksomhedernes bidrag med lugt, støv og anden luftforurening undersøgt. Planområdet ligger uden for de arealer, der påvirkes.

Der er flere produktionsvirksomheder tæt ved lokalplanområdet. Virksomhederne ligger på lejet grund og i det område, der med kommuneplanen er udpeget til byomdannelse. Virksomhederne fraflytter arealerne senest i 2030 eller forår 2031.

Planområdet ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget med risiko for oversvømmelse og erosion samt havstigning. Planområdet indrettes på en måde, så bygningen sikres til kote 2,5 (DVR90) og er dermed modstandsdygtig overfor evt. oversvømmelse og havstigning. Planområdet får en forholdsvis høj befæstelsesgrad. Dette hænger sammen med, at grunden er lille og der er ønske om en høj udnyttelse af arealet. Overfladevand kan ledes til kloak.

Med udnyttelse af planområdet med en bygning i 5 etager og en bebyggelsesprocent på 300, fortættes byen. Vejle Kommune arbejder for byfortætning på egnede steder. Her er bebyggelsesprocenten særlig høj idet grunden er forholdsvis lille. Grundens størrelse begrænses af omkringliggende vej, cykelstier og fortove.

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

Det nærmeste Natura 2000-område er område N80, Højen Bæk, som omfatter habitatområde H69 og ligger cirka 3 km syd for lokalplanområdet. Herudover ligger lokalplanområdet ca. 4,5 km øst for både Natura 2000-område N78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og Natura 2000-område N79, Munkebjerg Strandskov, som består af habitatområde H68.

Lokalplanområdet ligger i Vejle by og fungerer i dag som oplagsplads for lystbåde. Opførelsen af en bygning vurderes ikke at udgøre en væsentlig ændring, ift. påvirkning af Natura 2000-områder. Ligeledes er der ingen spredningskorridorer mellem lokalplanområdet og de ovenstående Natura 2000-områder.

Derfor vurderes det, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig negativ effekt på området.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel, og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder. 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. Projektet er beliggende i Vejle by, og bruges som oplagsplads for lystbåde, og vurderes ikke at være et egnet yngle- og rasteområde.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter, odder og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet er beliggende 300 meter fra kysten og 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.

Lokalplanen giver mulighed for en bygning med samme antal etager, men en øget højde som boligerne i Østbyparken. Set fra kysten falder bygningen ind med de bagvedliggende bebyggelser. Mellem den nye bygning og kysten ligger Bølgen, Havnebo, Fjordenhus og Havneøen der er opført i varieret højde fra 3 til 13 etager. Disse bygninger vil fra de fleste steder ved kysten og på fjorden skjule den bygning lokalplanen giver mulighed for. På den sidste del af strækningen mellem den nye bygning og kysten ligger Nordkajen og Strandgade, der frem til 2030 vil være præget af virksomhedshaller og oplag. Disse bygninger har en højde omkring 10 meter.

På sigt vil der komme mere bebyggelse op, som enten vil skjule denne bygnings synlighed fra kysten/fjorden eller lade bygningen blende yderligere ind. Der er udarbejdet visualiseringer fra fire fotostandpunkter to ved molen i Skyttehushaven og to fra sydsiden af fjorden. Herunder er visualisering vist fra fotostandpunkt 01, da det er herfra bygningen er tydeligst. Idet bygningen opføres i materialefarver, som de øvrige bygninger på havnen, vil bygningen falde godt i med de bebyggede omgivelser.

Der gives mulighed for en bygning i 5 etager med sadeltag. Facadehøjden må være 18 meter høj og toppen af sadeltaget må være op til 25 meter højt. Bygningen bliver højere end de etageboliger i 5 etager, der ligger nord for planområdet.

Bygningen placeres med en afstand på ca. 14 meter til gavlen på Ørstedsgade 64. Den nye bygning vil ændre udsigten for de eksisterende boliger og vil i nogen grad give mulighed for indblik mellem de nye og eksisterende lejligheder.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge på et areal, der i mange år har været en tom byggegrund. For omgivelserne vil det syne af en tættere by. Nærmeste naboer, der har haft udsigt til tom byggegrund, vil nu i stedet se en bygning.

Lokalplanområdet ligger ved siden af en såkaldt risikovirksomhed. I henhold til Miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- eller lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

På erhvervshavnen ligger bl.a. en såkaldt risikovirksomhed. Studieboligerne vil i en periode, maksimalt indtil år 2030, skulle ligge ved siden af denne virksomhed. Der er udarbejdet en vurdering af, om boliger i lokalplanområdet

lever op til regler om planlægning omkring risikovirksomheder. Beregninger viser, at placeringen kan accepteres, og risikomyndigheder er blevet hørt, og har ingen bemærkninger.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1439

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål,

at give mulighed for opførelse af etageboliger,

at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser med hensyn til bygningens udformning og materialevalg,

at sikre bebyggelsen og at de ubebyggede arealer fremstår i en høj arkitektonisk kvalitet og

at sikre at de ubebyggede arealer ligger i åben forbindelse med de omkringliggende arealer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 34ao og del af matr.nr. 34d Engene, Vejle Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 10.11.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med etageboliger.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for hele området eller lokalplanområdet som f.eks. miljøstation og fælleslokaler.

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 Ørstedsgade som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

0 parkeringspladser pr. etagebolig op til 50 m²

1 p-plads pr. etagebolig fra 51-85 m²

1,5 p-plads pr. etagebolig fra 86-120 m²

2 p-plads pr. etagebolig over 120 m².

5.3

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

5.4

Der skal udlægges 1 cykel p-pladser pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 300.

6.2

Bebyggelse må opføres i minimum 3 og maksimum 5 etager.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 25 meter over niveauplan/terræn.

Facadehøjde må være maksimum 18 meter.

6.4

Bebyggelse må placeres i skel.

6.5

Bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse til kote 2,5 (DVR90).

6.6

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

Facader og tag

7.1

Facader skal fremstå i blank mur i varme røde nuancer som vist på figur 3.

Facaderne ska udarbejdes med forskydninger i facaden som vist på figur 3.

Murværket skal fremstå med variation på dele af facaden f.eks. med mønster, recess, relief eller lignende.

7.2

Facaderne skal have en særlig bearbejdning omkring indgangspartierne i stueetagen.

7.3

Tage skal udføres som sadeltag. Tagmaterialet skal være stålplader med stående false, naturskifer, eternitskifer eller lignende i sorte eller grålige nuancer.

7.4

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

Andet

7.5

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer.

7.6

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

7.7

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

7.8

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Affaldsløsninger kan også udføres som nedgravede løsninger.

7.9

Der må ikke op sættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

De ubebyggede arealer skal anlægges med fri adgang til omkringliggende arealer. De ubebyggede arealer skal have en særlig bearbejdning ved indgangsdøre f.eks. med kunst, beplantning eller lignende.

Beplantning

8.2

Der skal etableres minimum et bed med plads til et træ eller en busk. Træet/busken skal kunne opnå en højde på minimum 2 meter. Træer og buske skal vælges fra Bilag A Planteliste.

8.3

De ubebyggede arealer skal indrettes med bede eller højbede med stauder. Stauder og planter til bede skal vælges fra Bilag A Planteliste.

Andet

8.4

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

8.5

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,75 meter i forhold til bygmodnet terræn og ikke nærmere skel end 0,50 meter.

8.6

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

8.7

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.2 nævnte parkeringsarealer,

de i § 8.2 og 8.3 nævnte beplantninger.

9.2

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

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afværgeforanstaltningerne for oversvømmelse nævnt i § 6.5 er etableret.

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

10.1

Lokalplan nr. 1246 Erhvervsområde, Vejle Havn på matr.nr. 34ao offentliggjort den 07.10.1019 ophæves for det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 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.

BILAG A. PLANTELISTE

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøje
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkrauet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejrbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormenit (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævekroner
Nyserøllike
Korsknep
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Slyngplanter og bunddække

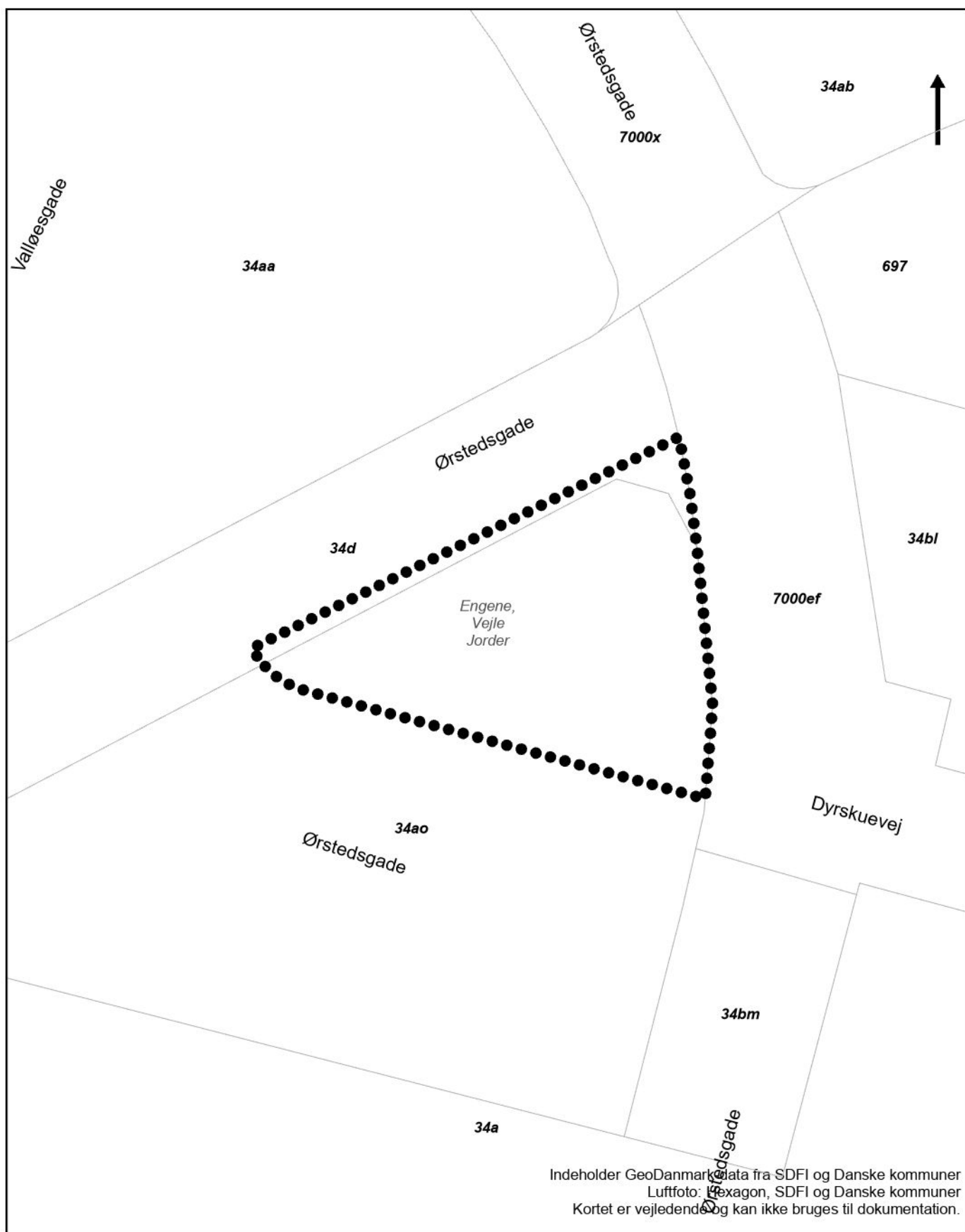
Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Buske og lave træer

Dunet gedeblad (*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 europæus*)
Alm. hylde (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Bærmispele - flerstammet (*Amelanchier*)
Striebarket løn - flerstammet (*Acer pensylvanicum*)

Middelhøje træer

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



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

0 5 10 20 Meter



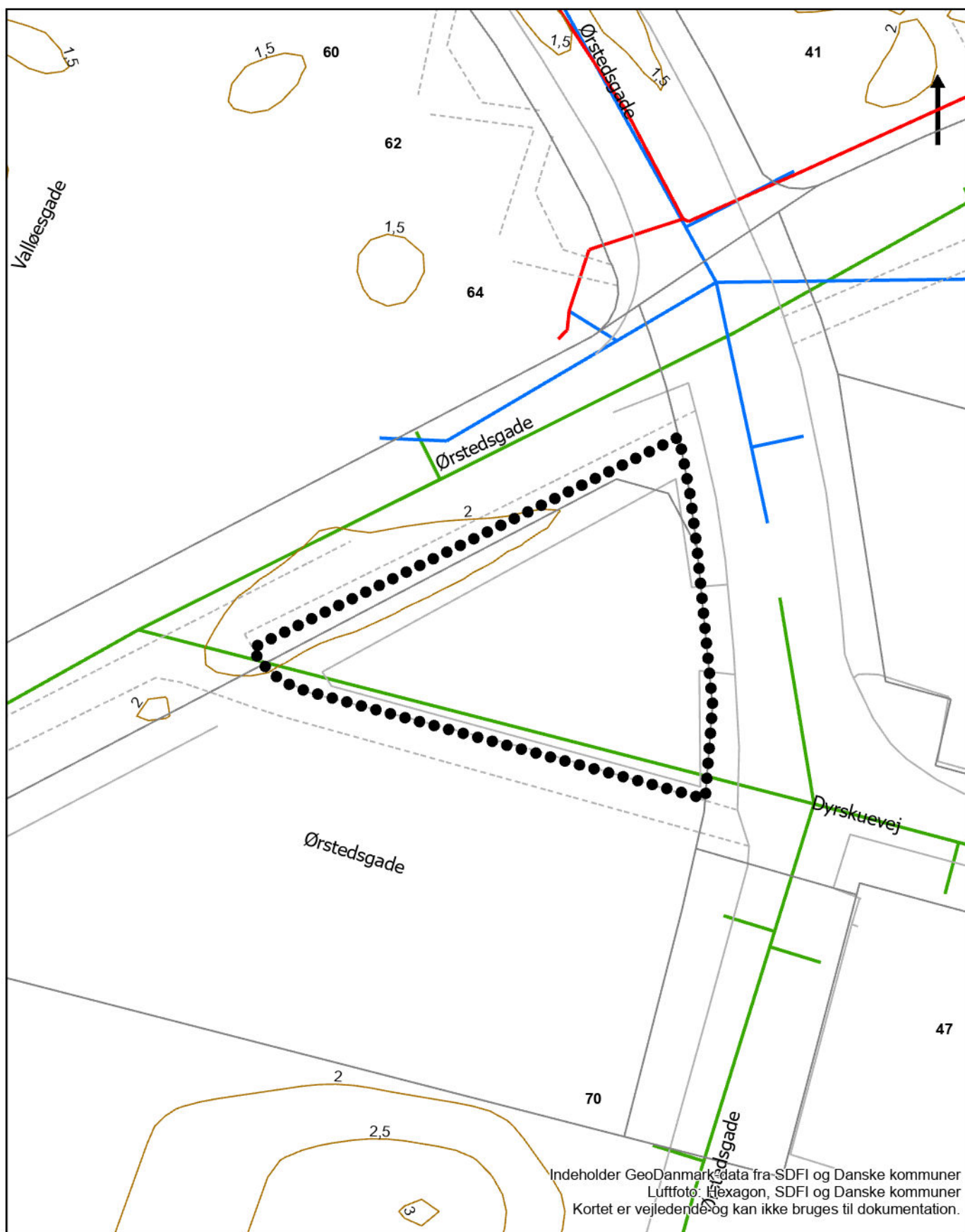
Lokalplan nr. 1439

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle

Matrikler

Kortbilag 1

Mål: 1:500
Dato: 10.11.2025
Rev: -
Init.: methp



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Højdekote 0,5 m
- Fælles, Kloakforsyningen
- Regnvand, Kommunal
- Regnvand, Kloakforsyningen
- Spildevand, Kloakforsyningen

0 5 10 20 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1439

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle

Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:500
Dato: 10.11.2025
Rev: -
Init.: methp



Signatur

- | | |
|--|--|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Byggefelt |
|  Matrikelskel |  Stiadgang |
|  Optaget vej |  Vejadgang |
|  Bygninger med husnummer |  Beplantning |
| |  Ubebyggede arealer |



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1439

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle

Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:500
Dato: 10.11.2025
Rev: -
Init.: methp

Init.: methp



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

Vejle Kommune har ønske om at etablere ungdomsboliger på havnen i Vejle. Ungdomsboligerne skal henvende sig til studerende, der starter på Syddansk Universitet, der skal etableres først i Spiderihallerne og senere på havnen i Vejle.

Ungdomsboligerne placeres på den nordligste del af matr.nr. 34ao Engene, Vejle Jorder umiddelbart nord for Ørstedsgade 70 ved Dyreskuevej.

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af etageboliger i op til fem etager. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer fremstår i høj arkitektonisk kvalitet. Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers placering, udformning og materialevalg. Byggeriet skal passe ind i miljøet med de eksisterende boliger i Østbyparken, men også til området mod syd, der over de næste år skal omdannes fra industri og erhverv til uddannelses- og erhvervsområde.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget skal ændre følgende inden for det areal, der omfattes af lokalplan nr. 1439: Øge bebyggelsesprocenten fra 90 til 300 for etageboliger, give mulighed for ikke at etablere parkering til boliger under 50 m² og fjerne krav til fælles opholdsarealer.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 19.12.2025. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 5 uger fra fredag den 19.12.2025 med høringsfrist fredag den 23.01.2026 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. Planerne påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Planerne 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.

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Da planerne 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. Planen vurderes ikke at have en væsentlig

indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer). Herunder står begrundelsen fra screeningen for miljøvurdering, der uddyber hvorfor planerne ikke er miljøvurderet:

I forbindelse med tidligere planer på havnens arealer nord for havnebassinet, er virksomhedernes bidrag med lugt, støv og anden luftforurening undersøgt. Planområdet ligger uden for de arealer, der påvirkes.

Der er flere produktionsvirksomheder tæt ved lokalplanområdet. Virksomhederne ligger på lejet grund og i det område, der med kommuneplanen er udpeget til byomdannelse. Virksomhederne fraflytter arealerne senest i 2030 eller forår 2031.

Planområdet ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget med risiko for oversvømmelse og erosion samt havstigning. Planområdet indrettes på en måde, så bygningen sikres til kote 2,5 (DVR90) og er dermed modstandsdygtig overfor evt. oversvømmelse og havstigning. Planområdet får en forholdsvis høj befæstelsesgrad. Dette hænger sammen med, at grunden er lille og der er ønske om en høj udnyttelse af arealet. Overfladevand kan ledes til kloak.

Med udnyttelse af planområdet med en bygning i 5 etager og en bebyggelsesprocent på 300, fortættes byen. Vejle Kommune arbejder for byfortætning på egnede steder. Her er bebyggelsesprocenten særlig høj idet grunden er forholdsvis lille. Grundens størrelse begrænses af omkringliggende vej, cykelstier og fortove.

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

Det nærmeste Natura 2000-område er område N80, Højen Bæk, som omfatter habitatområde H69 og ligger cirka 3 km syd for planområdet. Herudover ligger planområdet ca. 4,5 km øst for både Natura 2000-område N78, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og Natura 2000-område N79, Munkebjerg Strandskov, som består af habitatområde H68.

Planområdet ligger i Vejle by og fungerer i dag som oplagsplads for lystbåde. Opførelsen af en bygning vurderes ikke at udgøre en væsentlig ændring, ift. påvirkning af Natura 2000-områder. Ligeledes er der ingen spredningskorridorer mellem planområdet og de ovenstående Natura 2000-områder. Derfor vurderes det, at planerne ikke vil have en væsentlig negativ effekt på området.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel, og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområder. 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. Projektet er beliggende i Vejle by, og bruges som oplagsplads for lystbåde, og vurderes ikke at være et egnet yngle- og rasteområde.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter, odder og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet er beliggende 300 meter fra kysten og i byzone, og er derfor ikke omfattet af kystnærheds-zonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Lokalplanen giver mulighed for en bygning med samme antal etager, men en øget højde som boligerne i Østbyparken. Set fra kysten falder bygningen ind med de bagvedliggende bebyggelser. Mellem den nye bygning og kysten ligger Bølgen, Havnebo, Fjordenhus og Havneøen der er opført i varieret højde fra 3 til 13 etager. Disse bygninger vil fra de fleste steder ved kysten og på fjorden skjule den bygning lokalplanen giver mulighed for. På den sidste del af strækningen mellem den nye bygning og kysten ligger Nordkajen og Strandgade, der frem til foråret 2031 vil være præget af virksomhedshaller og oplag. Disse bygninger har en højde omkring 10 meter.

På sigt vil der komme mere bebyggelse op, som enten vil skjule denne bygnings synlighed fra kysten/fjorden eller lade bygningen blende yderligere ind. Der er udarbejdet visualiseringer fra fire fotostandpunkter to ved molen i Skyttehusen og to fra sydsiden af fjorden. Herunder er visualisering vist fra fotostand-punkt 01, da det er herfra bygningen er tydeligst. Idet bygningen opføres i materialefarver, som de øvrige bygninger på havnen, vil bygningen falde godt i med de bebyggede omgivelser.

Der gives mulighed for en bygning i 5 etager med sadeltag. Facadehøjden må være 18 meter høj og toppen af sadeltaget må være op til 25 meter højt. Bygningen bliver højere end de etageboliger i 5 etager, der ligger nord for planområdet.

Bygningen placeres med en afstand på ca. 14 meter til gavlen på Ørstedsgade 64. Den nye bygning vil ændre udsigten for de eksisterende boliger og vil i nogen grad give mulighed for indblik mellem de nye og eksisterende lejligheder.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge på et areal, der i mange år har været en tom byggegrund. For omgivelserne vil det syne af en tættere by. Nærmeste naboer, der har haft udsigt til tom byggegrund, vil nu i stedet se en bygning.

Lokalplanområdet ligger ved siden af en såkaldt risikovirksomhed. I henhold til Miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- eller lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed.

På erhvervshavnen ligger bl.a. en såkaldt risikovirksomhed. Studieboligerne vil i en periode, maksimalt indtil år 2030, skulle ligge ved siden af denne virksomhed. Der er udarbejdet en vurdering af, om boliger i lokalplanområdet lever op til regler om planlægning omkring risikovirksomheder. Beregninger viser, at placeringen kan accepteres, og risikomyndigheder er blevet hørt, og har ingen bemærkninger.

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

Mette Holm Pedersen