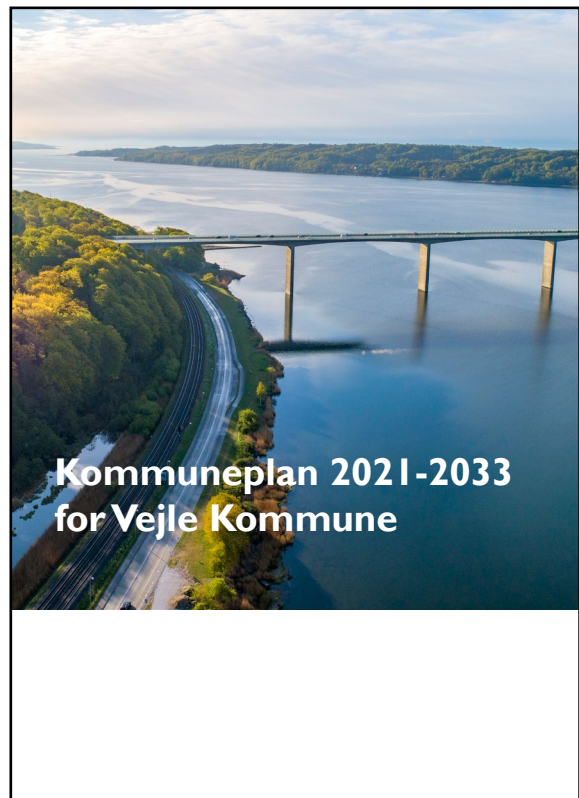


TILLÆG NR. 55

Boligområde ved Grundet Skovby, Vejle – 1. etape

Hører til lokalplan nr. 1282

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

27.08.2025

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

I 2019 blev der udarbejdet en helhedsplan for området mellem Store Grundet og Hornstrup Kirkeby.

Helhedsplanen skal skabe areal til byudvikling i form af boliger. I helhedsplanen er der arbejdet med landskabet for at sikre udsigtskiler til/fra Hornstrup Kirke. I landskabskilerne sikres arealer til vandhåndtering. Helhedsplanen er mod vest og nord afgrænset af en rekreativ ramme. Denne rekreative ramme skaber en afstand til skoven samt til Hornstrup Kirkeby, således landsbyen ikke vokser sammen med det nye boligområde.

Formålet med lokalplanen og tillægget til kommuneplanen er at skabe et plangrundlæg, der afspejler helhedsplanens visioner for en grøn by i landskabet.

Tillægget til kommuneplanen skal justere grænserne mellem boligrammen 1.5.B.10 og den rekreative ramme 1.5.R.4. Rammerne tilpasses for at imødekomme den bebyggelsesplan, der er vist i helhedsplanen. Det betyder blandt andet af boligrammen udvides i den vestlige del af rammen og at rammen reduceres med det areal, der ligger nord for Gl. Smedevej.

Desuden gives mulighed for grundstørrelser mindre end 400 m² for tæt-lav boliger.

Tillægget giver også mulighed for at anvende boligrammen til opsætning af en antennemast på maksimum 36 meter.

Grønt Danmarkskort

Store Grundet Skov/Sundhedsskoven

I kommuneplanens hovedstruktur er der flere udpegninger for og omkring skovene i Grejsdalen, herunder Store Grundet Skov/Sundhedsskoven. Nogle af udpegningerne rækker ind i hele eller dele af tillæggets område. Skoven er udpeget som særlig værdifuld natur og naturområde.

Geografisk bevaringsværdi

Den vestligste del af tillæggets område er udpeget med geografisk bevaringsværdi, som en del af Vejle Tunneldal. Udpegningen dækker hele tunneldalen dvs. Vejle bymidte, Vejle Ådal samt Grejs Ådal, der strækker sig til Jelling.

Økologisk forbindelse

Al beskyttet natur er udpeget som økologisk forbindelse, der rummer dyr og planter naturlige bevægelsesveje. Kanten af skoven er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen ligger på steder hvor dyr og planter bevægelsesveje ønskes styrket. I afsnittet Bilag IV-arter, Habitatdirektivet beskrives at ved realisering af lokalplanen, bevares skovbrynet og i stedet for markdrift vil der langs skovbrynet være grønne arealer, som kan blive levested for insekter, der er fødekilde for flagermus. Realisering af området inden for tillægget, kan betragtes som en realisering af den potentielle økologiske forbindelse .

Bevaringsværdigt landskab

Grejs Ådal er ligeledes udpeget som bevaringsværdigt landskab. Tillæggets område ligger uden for denne udpegning, men grønne områder og stier i området giver adgang til ådalen.

Helhedsplanen for Grundet Skovby samt lokalplanen og tillægget er udarbejdet under hensyntagen til de beskrevne udpegninger.

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Skovbyggelinjen bør reduceres efter endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1282 og tillægget. På de steder, hvor skovbyggelinjen er smallest, reduceres den ned til 30 meter. Den nye skovbyggelinje er vist på lokalplanens kortbilag 3.

Kirkeomgivelser

Tillæggets område ligger inden for Hornstrup Kirkes fjernomgivelser. Tillægget udtager en del af boliggrammen således området ikke kan udvikles til boligområde, men ændrer ikke på de forhold der forbliver i boliggrammen. Der er taget højde for kirkens fjernomgivelser i udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

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.

Den sydligste del af tillæggets område ligger inden for kystnærhedszonen. Tillæggets område ligger bag eksisterende by og vil ikke være synligt fra kysten.

Risikovirksomhed

Risikovirksomheden Tulip Food Company, Tulipvej 10 ligger øst for Viborgvej, hvor adgangsvejen til lokalplanområdet og tillæggets område placeres.

I forbindelse med lokalplanforslaget er der ikke udarbejdet en samfundsrisikovurdering, idet risikozonen alene rammer en mindre del af et vejareal.

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 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.

Tillæggets område ligger med flere små udpegninger af oversvømmelse og erosion. Disse små områder ligger i områdets lavninger. Tillæggets område ligger opstrøms arealer, der afvander til Hornstrup Bæk, der leder til Grejs Å. Grejs Å afvander til Omløbsåen og Sønder Å/Vejle Å og videre til Vejle Fjord.

Helhedsplanen, der ligger til grund for lokalplanen og tillægget, sikrer en disponering hvor der er taget hensyn til vand i området. Lokalplanen og tillægget er udarbejdet efter denne. Derudover er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, og afbødende foranstaltninger herfra er også indarbejdet i lokalplan:

- Disponering af området strømningsveje friholdes for bebyggelse og disponering af bluespot volumener på fællesarealerne, så det samlede volumen minimum er status quo, jf. vandhåndteringsplanen.

- Sikring af regnvandsbassiner og bassiner til overholdelse af den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejles Kommunes spildevandsplan.

- Anlæg af veje som skybrudsveje, hvor vandet styres. fx. ved ensidig hældning med kantsten.

- Nedsivning af regnvand på de 7 sydvestligste parceller.

- Etablering af rørforbindelse under støjvolden mod syd, for at sikre eksisterende strømningsvej.

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

Lokalplanen viser, at området kan udvikles med store arealer til håndtering af regn- og overfladevand, som holder vandet tilbage og drosler det inden det afvander til Grejs Å.

Håndtering af tag- og overfladevand

Vejle Spildevand håndterer tag og overfladevand til en 5 års hændelse. Ekstremregn fra 5-100 års hændelse håndteres af grundejerne/grundejerforeningerne i lokalplanområdet. I et mindre område i den sydvestligste del af lokalplanområdet håndteres al tag- og overfladevand af grundejere/grundejerforeningerne.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 81, Øvre Grejs Ådal, som ligger ca. 1,5 km nord for tillæggets område.

Nedenfor lokalplanområdet løber Grejs Å, men da tillæggets område ligger nedstrøms for Natura 2000-området kan der således ikke ske afstrømning til Natura 2000-området. Det vurderes derfor ikke at påvirke Natura 2000-området negativt.

Bilag IV-arter, Habitatdirektivet

Indenfor tillæggets område er der ikke kendskab til nogen bilag IV-arter. Men indenfor en radius af 10 km kan der forekomme vandflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, pipistrelflagermus, sydflagermus, brunflagermus, damflagermus, frynseflagermus, langøret flagermus, skæv vindelsnegl, markfirben, odder, hasselmus, spidssnudet frø, gråsæl, spættet sæl og marsvin.

Arealet som tillægget omhandler er i dag et landbrugsareal i omdrift, hvor der er et mindre vandhul beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Med lokalplanen er der planlagt tæt, lav bebyggelse, hvor vandhullet bevares, der laves spredte regnvandsbassiner og etableres grøn bræmme imellem bebyggelsen og skovbrynet. Med den nuværende drift af arealet er der ikke tale om et oplagt levested for de bilag IV-arter, som kan forekomme i området. Skæv vindelsnegl, markfirben og hasselmus forventes ikke at forekomme på arealet, da de er tilknyttet andre habitater. Skulle der være spidssnudet frø ved den beskyttede sø, bevares søen og der vil komme flere vandhuller og dermed potentielle levesteder for frøerne. Odder påvirkes ikke af lokalplanen, da de lever i tilknytning til vandløb og større søer, hvilket ikke forekommer indenfor det lokalplanlagte område. Gråsæl, spættet sæl og marsvin er tilknyttet havet og da lokalplanområdet ikke er i forbindelse med havet vurderes det, at de ikke vil blive påvirket af projektet.

I forhold til flagermus kan skovbrynet være levested og fourageringsområde. Med projektet bevares skovbrynet og i stedet for markdrift vil der langs skovbrynet være grønne arealer, som kan blive levested for insekter, der er fødekilde for flagermus. Projektet forventes derfor ikke, at påvirke flagermus negativt.

Miljøvurdering af tillæg

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter vurderet, at planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. 'Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscenter og parkeringsanlæg', samt at der skal gennemføres en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §8 stk. 1. Planen er derfor miljøvurderet.

Gældende ramme 1.5.B.10 Boligområde ved Store Grundet Allé og Viborgvej i Vejle

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.

Miljø

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

Trafik -

Zonestatus

Området er i landzone og overføres til byzone med lokalplan..

Særlige bestemmelser

Udbygningen af området skal ske efter en samlet plan, der indarbejder landskabelige og kulturmæssige forhold. Det er en forudsætning for udbygning af dette område, at oplevelsen af Hornstrup kirke som en markant bygning i landskabet sikres. Dette gælder i forhold til udsyn fra og indsigts til Hornstrup kirke og i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udformning, udformning af vejanlæg og beplantningen i området. I planlægningen skal der også tages højde for de nødvendige afstandskrav til de tilgrænsende erhvervsområder.

Generelle rammer

Tillægget omfatter boligramme 1.5.B.10 og fastlægger anvendelse til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandspejl eller andet. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, se mere herom i afsnittet: Oversvømmelse, erosion og klima.

I boligrammen er det beskrevet at udbygning af området skal ske efter en samlet plan, der indarbejder landskabelige og kulturmæssige forhold mv.. Forud for lokalplanen er der udarbejdet en helhedsplan, der netop indarbejder disse forhold. Se mere herom i afsnittet: Helhedsplan for Grundet Skovby.

Dertil er en mindre del af lokalplanområdet dækket af rekreativ ramme 1.5.R.4, der fastlægger anvendelsen til rekreative formål.

Ændring af rammer

Tillægget skal justere grænserne mellem boligrammen 1.5.B.10 og den rekreative ramme 1.5.R.4. I den vestligste del af lokalplanområdet udvides boligrammen mod nord og syd og gør plads til delområde B1. Mod øst indskrænkes boligrammen for det areal, der ligger mellem Viborgvej og Gl. Smedevej. Dertil skal det være muligt at etablere en antennemast inden for den rekreative ramme.

Gældende ramme 1.5.R.4 Rekreativt område ved Store Grundet Alle og Viborgvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: -

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang -

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål i form af marker, evt. med hestefolde, og rekreative stier. Der må ikke etableres bebyggelse i området.

Opholdsarealer -

Miljø -

Trafik -

Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone

Særlige bestemmelser

Området skal indgå i en samlet plan sammen med område 1.5.O.6.

Generelle rammer

Brug afsnitsformatet Brødtekst

Ændring af ramme 1.5.B.10 Boligområde ved Store Grundet Allé og Viborgvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav, 40 for tæt-lav og 45 for offentlige formål.

Den enkelte grund.

Minimums udstykningsstørrelse i m²: 315 m² for tæt-lav boliger

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5 meter

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang -

Områdets anvendelse

Boligområde

Opholdsarealer

5% af grundareal for åben-lav, 10% af grundareal for tæt-lav og 15% for offentlige formål.

Miljø -

Trafik -

Zonestatus

Byzone og landzone.

Særlige bestemmelser

De arealer, der ligger i landzone overføres til byzone med ny lokalplan.

Ændring af ramme 1.5.R.4 Rekreativt område ved Store Grundet Alle og Viborgvej i Vejle

Bebyggelsesprocent:

Området under et.

Maks. antal etager 1:

Maks. bygningshøjde i meter: Der kan opsættes en mast på maksimum 36 meter.

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang

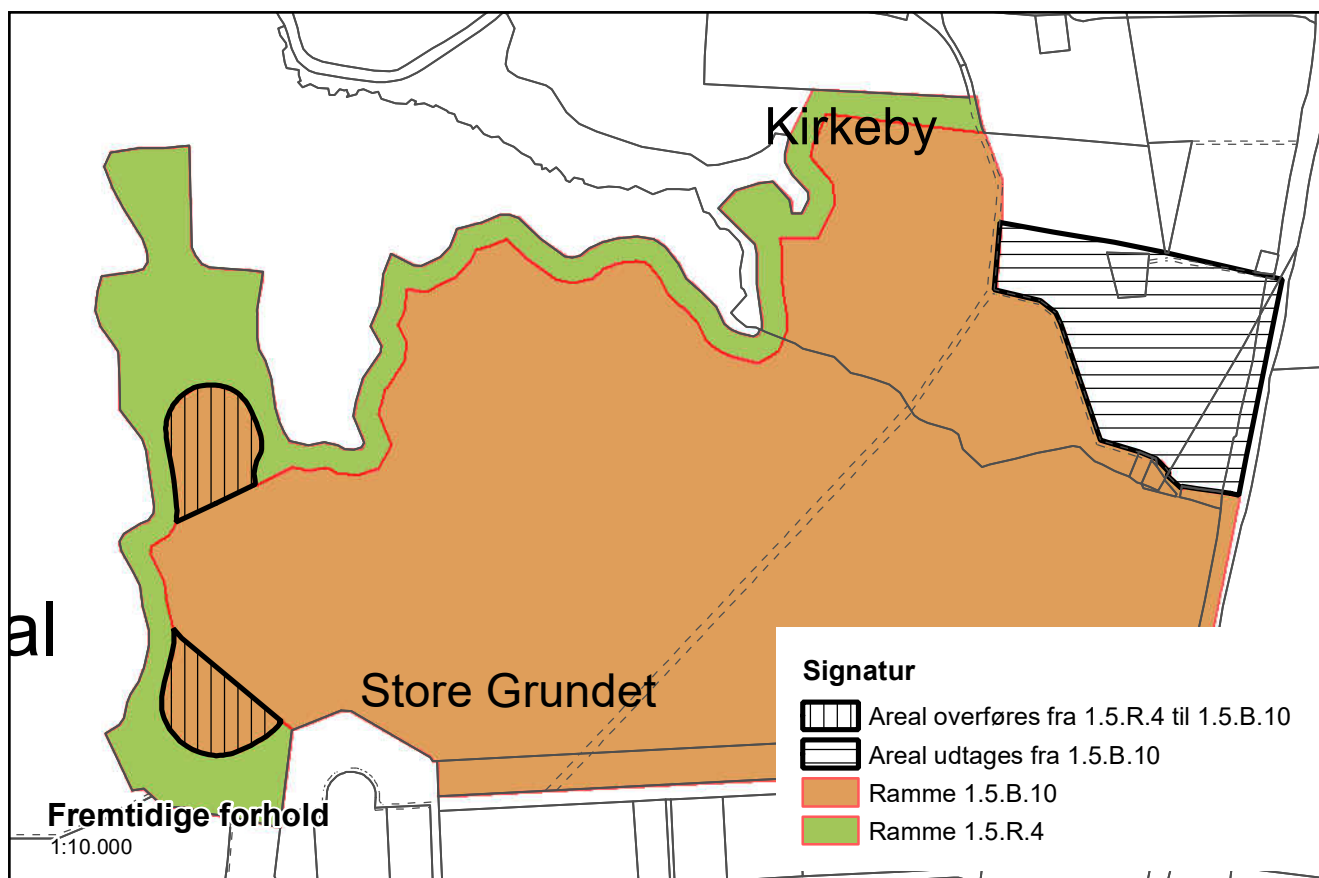
Der kan opsættes en antennemast om gittermast, rørmast eller flagstangsløsning. Der skal etableres afskærmende beplantning omkring masten og tekniske installationer.

Områdets anvendelse

Rekreativt areal og naturområde.

Zonestatus

Landzone



Kort med kommuneplanrammerne 1.5.B.10 og 1.5.R.4 og markering af de arealer, hvor der sker ændringer.



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

Mette Holm Pedersen

Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

1. september 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-56-19

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1282 og tillæg nr. 55

Lokalplan nr. 1282 navn på plan og tillæg nr. 55 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 27.08.2025 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

§6.6, 6.7 og 6.8 sammenskrives til:

'På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så niveauforskelle optages i bebyggelsen.

På grunde med terrænstigning på mellem 0-1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes mindst ét niveauplan.

På grunde med terrænstigning større end 1,25 meter inden for sokkelfeltet for bygningen fastsættes flere niveauplaner (forskudte planer, kælder, parterre etage).

Gulv i bebyggelse må højest ligge 0,25 meter over de fastsatte niveauplaner. Dog er der fastsat minimumsgulvkoter/sokkelkoter for stueplan/parterre for nogle af grundene, som vist på kortbilag 5'.

Det uddybes på bilag C Planteliste at bibernelle skal være af underarten Podium sanguisorba ssp. Sanguisorba.

Der tilføjes flere sokkelkoter på kortbilag 5 jf. aftale med Vejle Spildevand

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

**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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 01.09.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen