

FORSLAG TIL

TILLÆG NR. 3

Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1439

VEJLE KOMMUNEPLAN 2025-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

17.12.2025
19.12.2025
23.01.2026

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

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

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

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.

Studieboligerne 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.

Studieboligerne til de studerende placeres på en forholdsvis lille grund. Byggeriet kan opføres som etageboliger i op til fem etager. Grunden er afgrænset af cykelstier, fortove og vej. Det er vurderet at det ikke er nødvendigt at etablere parkering og opholdsarealer til studieboligerne inden for lokalplanområdet. Der er nem adgang til offentlig transport og muligheden for at gå eller cykle til mange uddannelsessteder. Beboere og gæster med bil kan benytte sig af offentlig parkering i parkeringshusene og offentlig parkering på vejene. Der er under 800 meter til parkeringshusene Cronhammer og Tróndur og blot 300 meter til parkeringshuset ved Kahytten 2. De ubebyggede arealer får et beskedent omfang og derfor er der ønske om at frafalde de sædvanlige krav til opholdsarealer. Det vurderes, at der allerede i dag og især på sigt, vil være mange opholdsarealer i byrummene omkring lokalplanområdet, der kan benyttes fx lystbådehavnen, kajakøen, klimaparken, Skyttehushaven, Tommy Troelsen Park og øvrige offentlige byrum på havnen. Det betyder også, at bebyggelsesprocenten skal øges til 300 i forhold til de 90, der er muliggjort i rammen i dag.

Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

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.

Planområdet 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 Strand-

gade, 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. 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.

Risikovirksomhed

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

Oversvømmelse og erosion

Planområdet 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.

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

Staten har udpeget Vejle midtby, herunder planområdet, 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.

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 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-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.

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. 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 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 Østby-parken. 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 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.

Ændring af ramme 1.1.C.27

Centerområde ved Nordkajen i Vejle

Bebyggelsesprocent: 90

Max. rumfang m³ pr. m²:

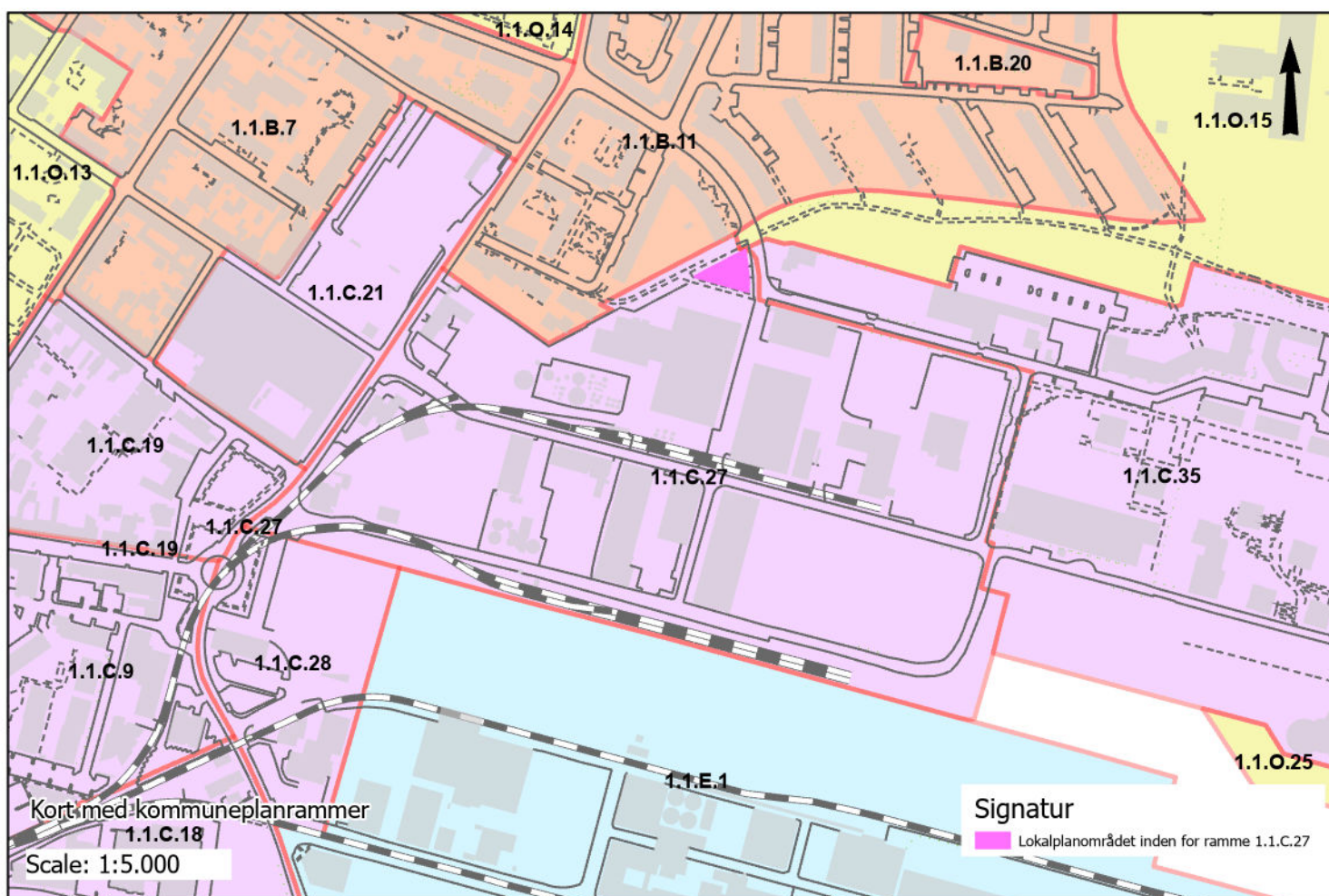
Max. antal etager: 5

Max. bygningshøjde i meter:

Minimums udstykningsstørrelse i m²:

Områdets anvendelse

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



Figur 1: Kortet viser kommuneplanrammer. Tillægget gælder for kommuneplanramme 1.1.C.27.

Bebyggelsens omfang

Der fastsættes en byggelinje på 30 m fra kajkanten. Der kan bygges i op til 5 etager med en bebyggelsesprocent på 90.

For det areal, der er omfattet af lokalplan nr. 1439 Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle fastsættes bebyggelsesprocenten til 300.

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

Opholdsarealer

Opholdsarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

For det areal, der er omfattet af lokalplan nr. 1439 Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle fastsættes ikke krav om opholdsarealer.

Miljø

Beliggenhed, størrelse og udformning af anlæg og bebyggelse skal tilpasses placeringen i byen og i kystlandskabet. Lokalplanlægningen skal sikre, at rammeområdet indrettes således ved placering af bebyggelser og afværgeforanstaltninger, at der ikke opstår miljøproblemer ved havnevirksomhedernes lovlige drift. Rammeområdet kan kun udnyttes på en måde, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv og lugt kan overholdes. 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.

Trafik

Parkeringsarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

For det areal, der er omfattet af lokalplan nr. 1439 Boligområde ved Ørstedsgade, Vejle skal der 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.

Bemærkninger til zonestatus

Området er i byzone.

Særlige bestemmelser

Klimatilpasning : Staten har udpeget Vejle midtby, herunder rammeområdet, som risikoområde for oversvømmelser. Kommuneplanen indeholder en retningslinje for risikostyring for oversvømmelse. Retningslinjen fastlægger, at ved fremtidig planlægning og byggeri i risikoområdet for oversvømmelse skal der ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90). Dette skal sikres ved lokalplanlægning. Lokalplaner kan desuden stille krav om eller give mulighed for tiltag, der kan medvirke til at klimasikre i planområdet (hæve terræn, højtvandsværn, hævet kajkant eller andet).



Teknik & Miljø • Plan & Energi
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30
E-post: 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 Skyttehushaven 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