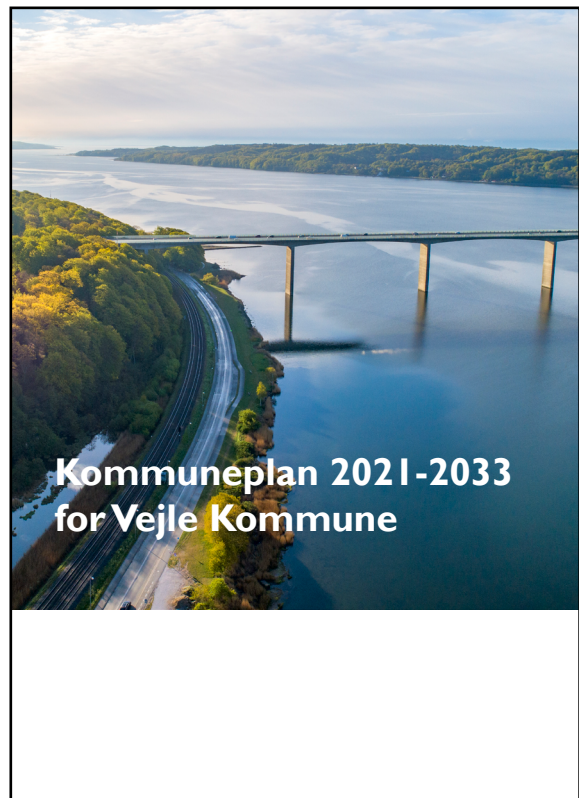


TILLÆG NR. 27

Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1392

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 08.11.2023

Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Indledning

Baggrund

Tillægget er udarbejdet for at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde i Hover, Vejle. Sammenholdt med andre bydele i Vejle, er der på nuværende tidspunkt et væsentligt mindre udbud af tæt-lav boliger i Uhrhøj/Hover området. Formålet med planen er at give mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i to etager med vejadgang fra Høgsholtvej.

Den sydligste del af planområdet er ikke udlagt i en ramme, da der tidligere har ligget en sikkerhedszone for en gasledning. Boligramme 1.4.B.20 udvides mod syd, så den medtager Høgsholtvej for at skabe vejadgang til planområdet. Langs lokalplanområdets østlige skel er en grøn kile udlagt i en rekreativ ramme 1.4.R.6. Denne udvides ligeledes. Det drejer sig om et samlet areal på knap 10.000 m². Det vil kræve et kommuneplantillæg at udvide begge rammer mod syd ned til og med Høgsholtvej.

Grønt Danmarkskort

En mindre del af planområdet er udpeget som potentielle økologiske forbindelser. Det drejer sig om Høgsholtvej og rabatten langs vejen, som er en del af vejudlægget og som derfor ikke må bebygges. De potentielle økologiske forbindelser påvirkes derfor ikke yderligere.

Skovrejsning

En stor del af området er udpeget til skovrejsningsområde. Udpegningen vil blive ophævet for det pågældende sted, da der er udlagt et tilsvarende areal andetsteds i området. Samlet set er der blevet udlagt ca. 800 ha mere areal til skovrejsningsområder i Kommuneplan 2021-2033 i forhold til tidligere.

Fordebat

Kommuneplantillægget har været i fordebat fra den 28. februar til den 14. marts 2023, da der er tale om nye udlæg af arealer til boligudvikling. Der indkom ingen bemærkninger.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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 vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Dette begrundes med, at arealet som rammerne skal udvides med tidligere har været udlagt som sikkerhedszone i forbindelse med en gasledning, og at der ikke inddrages landbrugsarealer. En del af planområdet er udpeget som skovrejsningsområde. Udpegningen ophæves for dette område, da der er udlagt tilsvarende areal andetsteds.

Gældende ramme 1.4.B.20 Boligområde ved Høgsholtvej i Vejle

Bebyggelsesprocent:

30% for åben-lav.

40% for tæt-lav og offentlige formål.

beregnet ud fra den enkelte grund.

Minimums udstykningsstørrelse i m²:

700 m² for åben-lav.

400 m² for tæt-lav.

Maks. antal etager: 2 etager.

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5 meter.

Områdets anvendelse

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

Opholdsarealer

Minimum fælles friareal for åben-lav: 5% af det samlede grundareal.

Minimum fælles friareal for tæt-lav: 10% af det samlede grundareal.

Minimum fælles friareal for anden anvendelse: 15% af etagearealet.

Zonestatus

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

Generelle rammer

Der kan efter en konkret vurdering fastsættes mindre grundstørrelser end 400 m² for tæt-lav boligbebyggelse. Målet er at give mulighed for på udvalgte steder at skabe en mere tæt og bæredygtig type boligområder, der understøtter tendenser i samfundet, herunder bosætningsmønstre og tanker om fællesskaber. Muligheden for at udlægge mindre grundstørrelser vurderes ud fra en samlet redegørelse og situationsplan, der viser indpasningen i omgivelserne.

Ændring af ramme

Boligramme 1.4.B.20 udvides med ca. 40 meter mod syd ned til Høgsholtvej. Der udlægges ca. 8.000 m² nyt areal. Arealet har tidligere været udlagt som sikkerhedszone i forbindelse med en gasledning. Der inddrages ikke landbrugsarealer.

Gældende ramme 1.4.R.6 Rekreativt område ved Høgsholtvej i Vejle

Områdets anvendelse

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

Zonestatus

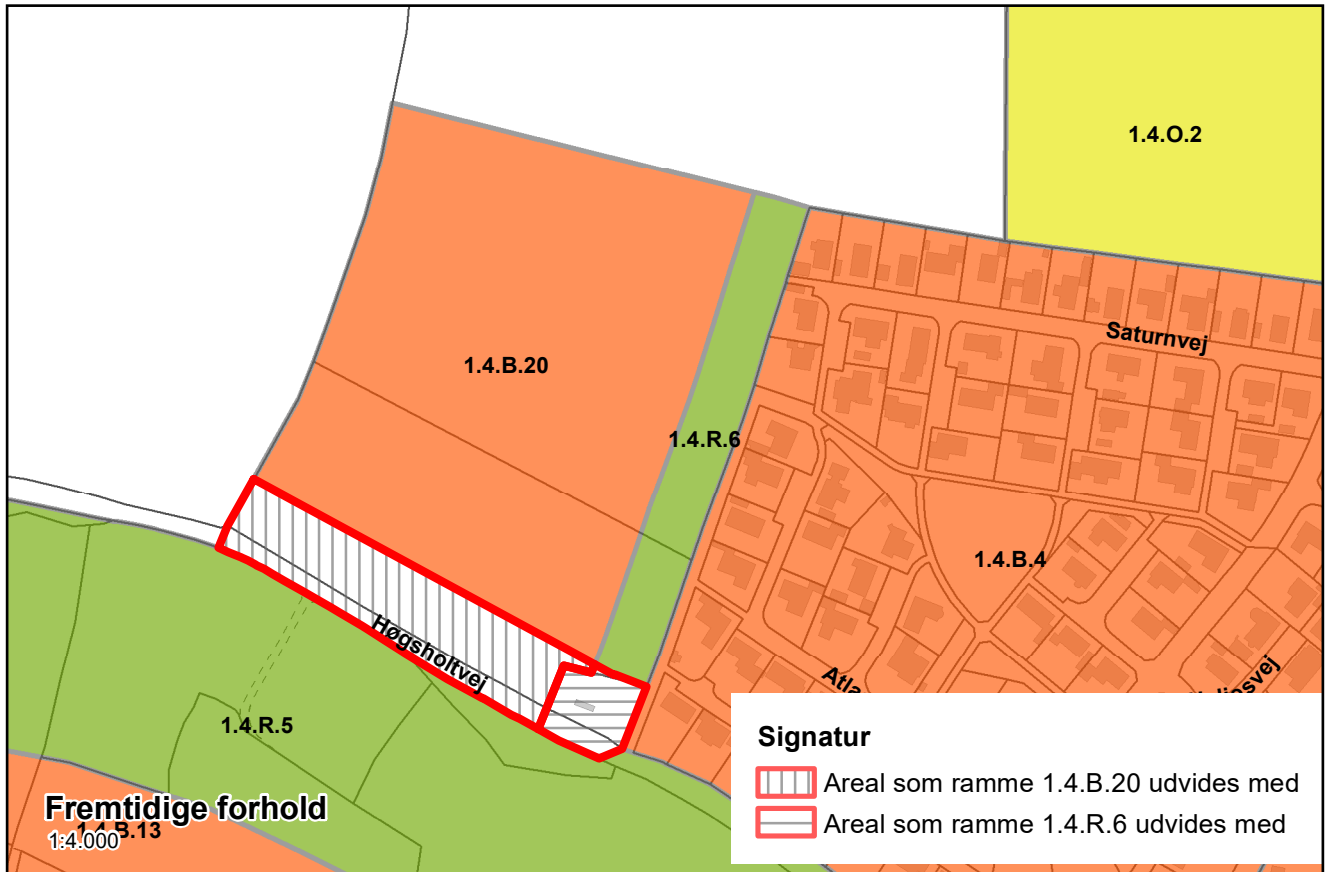
Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

Generelle rammer

Rekreative områder skal inspirere og appellere til aktivitet og bevægelse. Kultur- og fritidsanlæg skal indeholde unikke oplevelser for borgerne og turisterne, ved at de omkringliggende naturområder kædes sammen, og at kultur- og fritidsanlæg får en markant synlig fremtræden i bybilledet. Der kan udarbejdes en samlet plan for de rekreative områder, der sikrer naturværdierne og offentlighedens adgang.

Ændring af ramme

Rekreativ ramme 1.4.R.6 udvides med ca. 40 meter mod syd ned til Høgsholtvej. Der udlægges ca. 2.000 m² nyt areal. Arealet indeholder et teknisk anlæg og har tidligere været udlagt som sikkerhedszone i forbindelse med en gasledning. Der inddrages ikke landbrugsarealer.



Kort der viser planområdet som boligrammen og den rekreative ramme udvides med.



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

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger,
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67
Mobil tlf.: 29 33 23 70
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

10. november 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-33-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1392 og tillæg nr. 27

Lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle og tillæg nr. 27 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 8.11.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

Det tilføjes, at tagbeklædningen også kan være skifer, teglskaller og træspån udover tagpap.

Det tilføjes, at evt. trådhegn skal opsættes på indersiden af hækken.

Lokalplanen opdeles i to delområder med hver sin zone, for at planen kan håndteres i det statslige indberetningssystem Plandata.dk

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.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 13.11.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 13. november 2023

Lokalplan nr. 1392 og tillæg nr. 27

Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for, at opføre ca. 36 rækkehuse med sydvendte tagterrasser og vejadgang fra Høgsholtvej. På grund af det stejle terræn skal boligerne opføres i to forskudte plan i et terrasseret landskab, hvor der vil blive behov for en høj grad af terrænregulering.

Formålet med tillægget er, at boligramme 1.4.B.20 udvides mod syd, hvor der ikke er en ramme i dag, så den medtager Høgsholtvej for at skabe vejadgang til planområdet. Langs lokalplanområdets østlige skel er en grøn kile udlagt i en rekreativ ramme 1.4.R.6. Denne udvides ligeledes.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Det tilføjes, at tagbeklædningen også kan være skifer, teglskaller og træspån udover tagpap.

Det tilføjes, at evt. trådhegn skal opsættes på indersiden af hækken.

Lokalplanen opdeles i to delområder med hver sin zone, for at planen kan håndteres i det statslige indberetningssystem Plandata.dk

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 08.11.2023 vedtaget lokalplan nr. 1392 Boligområde ved Høgsholtvej, Vejle og tillæg nr. 27 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 13.11.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.