

TILLÆG NR. 72

Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård

Hører til lokalplan nr. I330

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 15.09.2021

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.

Planproces

19.05.2021 Vedtagelse af forslag i byrådet

25.05.2021 - 22.06.2021 Offentlig høring

15.09.2021 Endelig vedtagelse i byrådet

29.09.2021 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Den private lodsejer af den tidligere mølleejendom i den sydlige del af Ågård ønsker at udvikle et attraktivt boligområde med tæt-lav boliger og fælleshus, alternativt med åben-lav boliger.

Den del af lokalplanområdet, der er i landzone, overføres til byzone.

Ifølge de generelle rammer må bebyggelsesprocenten ved åben lav boligbebyggelse maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40.

Bebyggelsesprocent beregnes ud fra den enkelte ejendom.

Mindstegrundstørrelsen er 700 m² for åben-lav boligparceller og 400 m² for tæt-lav boligparceller.

Lokalplanen ligger inden for ramme 12.C.2 Centerområde ved Bramdrupvej i Ågård. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser med undtagelse af, at bebyggelse ikke udformes overvejende som randbebyggelse i gadelinje. Lokalplanen er også i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer med undtagelse af, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller ikke er 400 m².

Lokalplanen lægger op til bebyggelse, der ikke er randbebyggelse i gadelinje mod Bramdrupvej, fordi det vurderes, at udlæg af et grønt areal mod Bramdrupvej giver både lokalplanområdet og byens hovedgade ekstra kvalitet. I det grønne areal bevares den store blodbøg og den gamle port samtidig med, at et beplantningsbælte, der sikrer afstand til trafikstøj ved Bramdrupvej, etableres. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg.

Grundstørrelser mellem 300-400 m² kræver ligeledes et kommuneplantillæg. Det vurderes, at de ændrede grundstørrelser giver lokalplanområdet ekstra kvalitet ved at muliggøre større samlede fælles opholdsarealer og ekstra luft rundt omkring den tætte klyngebebyggelse.

Grønt Danmarkskort

Den ramme, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplände

Planens område ligger inden for områder udpeget af Miljøstyrelsen som "Område med særlige drikkevandsinteresser" og "Nitratfølsomt indvindingsområde".

Indvindingsoplandet til Ågård-Gravens Vandværk gennemskærer planområdet fra sydøst mod nordvest, og den nordøstlige del af området ligger inden for indvindingsoplandet. Ifølge Vejle Kommunes retningslinjer for grundvandsbe-

skyttelse kan der i den del af planområdet, der ligger inden for indvindingsoplandet, stilles særlige krav til f.eks. belægningstype, indretning af parkeringspladser, placering på grundene og udformning af eventuelle fælles opholdsarealer. Der tages udgangspunkt i vandværkets situation, grundvandets sårbarhed, vandkvaliteten, afstanden til kildepladsen, indvindingsdybde og boringernes alder.

Som hovedregel må der ikke ske nedsivning af tagvand fra tagpap- og metaltagene inden for vandværkets indvindingsopland.

Planområdet forsynes fra det private almene vandværk, Ågård-Gravens Vandværk.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Planområdet ligger i opland til vandområder uden for Natura 2000-områder. Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planen.

Habitatdirektivet

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.

Miljøscreening

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, der kræver en miljøvurdering. Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, 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 og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planområdet omfatter et mindre område på lokalt niveau til lavt boligformål, beliggende mellem eksisterende boligbebyggelse mod nord, syd og øst. Påvirkningen vurderes ikke at være af væsentlig omfang.

Planområdet er delvist indenfor et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Ågård grundet den tidligere møllebebyggelse. Møllen er dog nedrevet cirka i 2015, og det værdifulde kulturmiljø i Ågård vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

Planområdet afskærmes mod det åbne land af et eksisterende læhegn mod vest, som bevares, og afgrænsningen vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for nitratsfølsomt indvindingsområde. Indvindingsoplandet til Ågård-Gravens Vandværk gennemskærer planområdet fra sydøst mod nordvest, og den nordøstlige del af planområdet ligger inden for indvindingsoplandet. Ifølge Vejle Kommunes retningslinjer for grundvandsbeskyttelse kan der i den del af planområdet, der ligger inden for indvindingsoplandet, stilles særlige krav til f.eks. belægningstype, indretning af parkeringspladser, placering på grundene og udformning af eventuelle fælles opholdsarealer.

Der tages udgangspunkt i vandværkets situation, grundvandets sårbarhed, vandkvaliteten, afstanden til kildepladsen, indvindingsdybde og boringernes alder. Som hovedregel må der ikke ske nedsivning af tagvand fra tagpap- og metaltage inden for vandværkets indvindingsopland. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

Der ligger en større svineproduktion cirka 600 meter vest for planområdet. Det vurderes, at lugtgenegrænserne er overholdt mht. planområdet. Det vurderes, at lugtpåvirkningen ikke er væsentlig.

Der er vejadgang fra Bramdrupvej, som er offentlig vej med god kapacitet. Den mindre forøgelse af boligantallet vurderes ikke at påvirke trafikbelastningen. På det støjbelastede areal nærmest Bramdrupvej stilles krav om etablering af beplantning, og arealet må ikke anvendes til ophold. De vejledende støjgrænser er således overholdt. Det vurderes, at støjpåvirkningen ikke er væsentlig.

Matrikel nr. 7f Ågård By, Ø. Starup er delvist klassificeret som lettere forurennet jævnfør jordforureningsloven. Klassificeringen omfatter et bælte i byzone langs Bramdrupvej. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området, hvor der er krav om analyser.

Matrikel nr. 7f Ågård By, Ø. Starup er delvist kortlagt på Vidensniveau 2 inden for 2 mindre arealer, hvor den gamle mølle lå. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

Planområdet ligger i opland til vandområder uden for Natura 2000-områder. Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af planen.

Der sikres gode stiforbindelser i planområdet med forbindelse til eksisterende boligområder. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

Ny bebyggelse skærmes af eksisterende læhegn mod vest og af levende hegn i form af hække omkring eksisterende bebyggelse. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

De fælles opholdsarealer giver god mulighed for lokalt rekreativt ophold. Det vurderes, at påvirkningen ikke er væsentlig.

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

Gældende ramme 12.C.2 Centerområde ved Bramdrupvej i Ågård

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Området er forbeholdt detailhandel, boliger og liberalt erhverv, som naturligt hører til i området.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen skal udformes overvejende som randbebyggelse i gadelinje. Bebyggelsesprocenten for centerbebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte parcel. Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse må maksimalt være 45 for den enkelte parcel. Butikker må have et max. bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m² for detailhandelsbutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Se skema for samlet ramme over arealer til butiksformål.

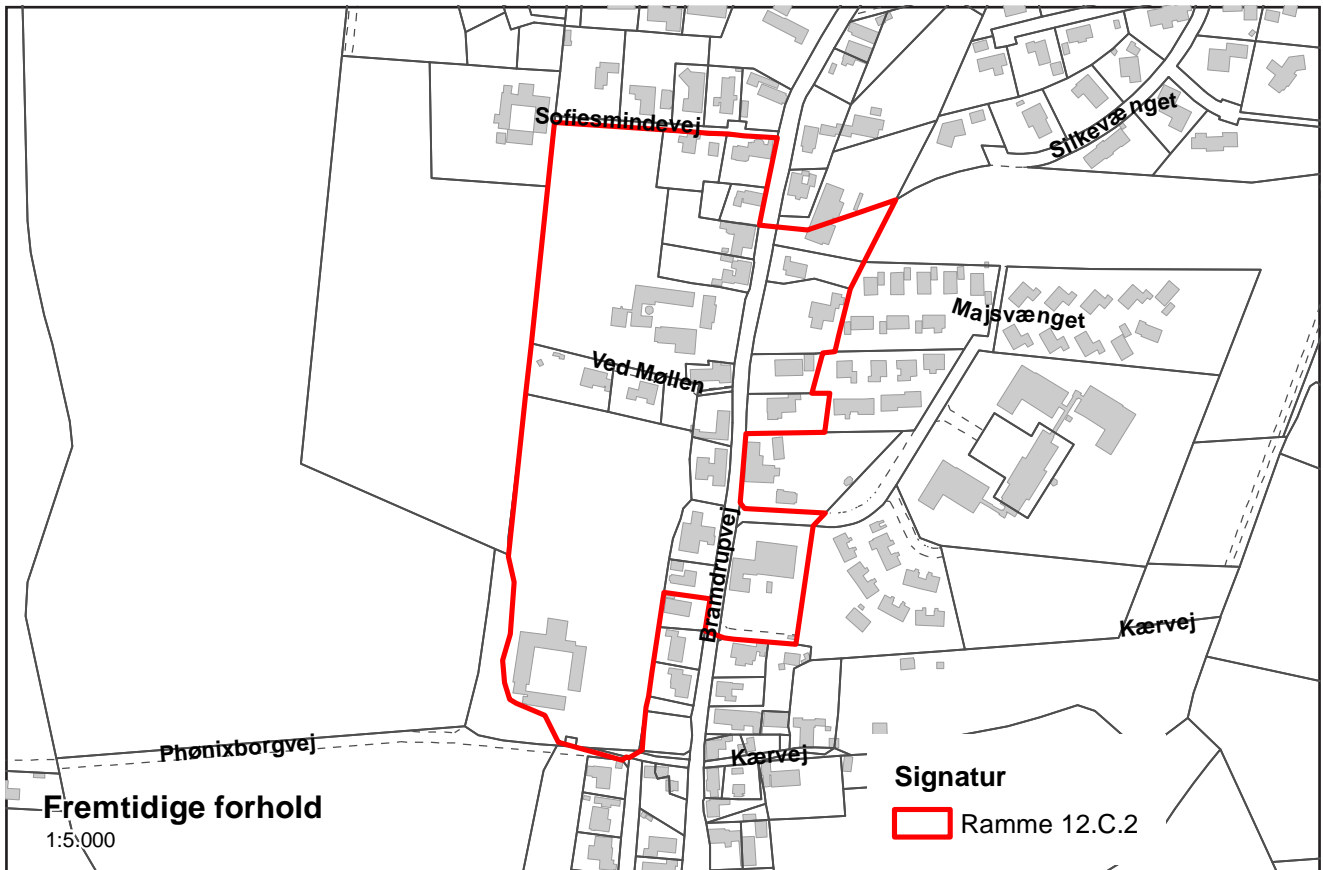
Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Ændring af ramme 12.C.2 Centerområde ved Bramdrupvej i Ågård

Tillægget er i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser, med undtagelse af, at bebyggelse ikke udformes overvejende som randbebyggelse i gadelinje. Tillægget er desuden ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller er 400 m².

Under **Bebyggelsens omfang og udformning** tilføjes, at der inden for området for lokalplan nr. 1330 kan udlægges tæt-lav boligparceller på mindst 300 m² under forudsætning af, at restarealet til overholdelse af mindstegrundstørrelsen på 400 m² tillægges det fælles friareal, samt at der kan opføres lav boligbebyggelse, der ikke er randbebyggelse i gadelinje mod Bramdrupvej.



Den fremtidige afgrænsning af rammeområde 12.C.2 Centerområde ved Bramdrupvej i Ågård er uændret.



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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr 1330 Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård og tillæg nr. 72 til Vejle kommuneplan 2017-2029

Lokalplan nr. 1330 Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård og tillæg nr. 72 til Vejle kommuneplan 2017-2029 er den 15.09.2021 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigelserne 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:

- Der gives mulighed for stiforbindelse til Sofiesmindevej i stedet for, at det stilles som et krav,
- 19 ikke-hjemmehørende arter af urter og blomster fjernes fra plantelisten på bilag A, gældende for beplantningsbæltet i delområde 1D, og
- vejadgangen til Bramdrupvej flyttes væk fra naboskel til 3 meter fra lokalplanens områdeafgrænsning mod nord for at give bedre oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

Flytning af vejadgangen afføder konsekvensrettelser mht. justeringer af udlæg af fælles opholdsarealer og beplantningsbælte samt af afgrænsningerne mellem delområde 1A, 1B og 1D.

Der er desuden foretaget mindre tekniske rettelser af lokalplan og tillæg.

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 29.09.2021 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Lene Lykke Jensen
Byplanlægger og arkitekt m.a.a.



Teknik & Miljø - Plan & Energi

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30 Fax:

Lelje@vejle.dk · www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

Reg. nr. 4597 konto 642 56 03000· CVR Nr. 29189900 · EAN Nr. 5798006362455

29-09-2021

Side 1 af 1

J. nr.: 01.02.05-P16-17-20

Kontaktperson:

Lene Lykke Jensen

Lokaltlf.: 76 81 22 66

Mobil: 24 27 17 32

E-post: LELJE@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 29.09.2021

Lokalplan nr. 1330 og tillæg nr. 72

Boligområde ved Bramdrupvej og Sofiesmindevej, Ågård

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 15.09.2021 vedtaget lokalplan nr. 1330 og tillæg nr. 72 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt lav og åben lav boligbebyggelse, at sikre, at bebyggelsen gennem sin fremtræden og disponering i området signalerer kvalitet og høj arkitektonisk værdi, samt at overføre en del af området fra landzone til byzone.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Der gives mulighed for stiforbindelse til Sofiesmindevej i stedet for, at det stilles som et krav,
- 19 ikke-hjemmehørende arter af urter og blomster fjernes fra plantelisten på bilag A, gældende for beplantningsbæltet i delområde 1D, og
- vejadgangen til Bramdrupvej flyttes væk fra naboskel til 3 meter fra lokalplanens områdefgrænsning mod nord for at give bedre oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

Flytning af vejadgangen afføder konsekvensrettelser mht. justeringer af udlæg af fælles opholdsarealer og beplantningsbælte samt af afgrænsningerne mellem delområde 1A, 1B og 1D. Der er desuden foretaget mindre tekniske rettelser af lokalplan og tillæg.

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 29.09.2021 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via [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.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforurensningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/områdeklassificering