

## TILLÆG NR. 2

**Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle**

**Hører til lokalplan nr. 1342**

## VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 06.11.2024



---

## **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 til kommuneplanen udarbejdes for at ændre området fra offentlige formål til boligområde. Området anvendes i dag til boldbane, parkeringsplads samt stiforbindelse til en ny grusparkeringsplads vest for arealet.

Der er ønske om at opføre boliger på dele af arealet, udvide parkeringspladsen, samt fastholde en del af området til boldbane/atletikbane og rekreativ sti langs åen.

### Grønt Danmarkskort

Arealet langs åen er udpeget til potentielle økologiske forbindelser.

De rammer, der ændres med tillægget, tillader at den økologiske forbindelse etableres.

### Geologisk bevaringsværdi

I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Området ved Vejle Å Tunneldal og Grejsdalen er udpeget med geologisk bevaringsværdi. Området dækker Vejle bymidte neden for skrænterne, Grejsdalen syd om Jelling til Fårup sø samt ådalen ud til Randbøldal.

Der udføres en mindre opfyldning af terrænet inden for tillæggets område, der ikke får betydning for oplevelsen af det overordnede landskab.

### Bevaringsværdigt landskab

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

Den østligste kant af tillæggets område er en lille del af en større udpegning af bevaringsværdigt landskab omkring Vejle Ådal. Tillægget vil ikke give mulighed for at anvende området inden for udpegningen anderledes end i dag.

### 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, hvor-

---

dan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende 1,9 km fra kysten og i byzone. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Bebyggelsen i lokalplanområdet kan opføres i tre og fire etager. Bebyggelsen er lavere end meget andet bebyggelse beliggende i Vejle bymidte mellem lokalplanområdet og kysten. Det betyder at ny bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

### **Lavbundsareal**

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

Hele tillæggets område samt store dele af det vestlige Vejle er udpeget til lavbundsareal. Nyt byggeri samt areal til parkering og sportsplads etableres på et hævet terræn, der lader overfladevand herfra sive mod åen via fald i det kommende terræn.

### **Oversvømmelse og erosion**

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 ligger kote 0,75 - 1,75 på sydsiden af Vejle Å/Sønder Å. Dette betyder at området ofte fremstår vådt og at området er i risiko for oversvømmelse ved forhøjet vandstand. Derfor giver lokalplanen mulighed for at hæve terrænet dels for at give mulighed for mere brug af boldbanen, men også for at sikre parkeringspladsen og nye boliger mod oversvømmelse. Ændringerne i terrænet skal også være med til at beskytte Boulevarden 76. Ejendommen Boulevarden 76 er opført på et hævet terræn, her er terrænet ved bygning og p-plads i

---

kote 2 - 2,5.

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

### **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.

### **Konsekvensområde tekniske anlæg**

Langs Bredstenvej er der indlagt en støjkonsekvens zone. Denne zone dækker ca den sydligste halvdel af lokalplanområdet. Inden for denne del af området ændres anvendelsen ikke, her vil også fremadrettet være sportsplads og parkeringsplads.

### **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.

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:

Den vestligste del af planområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab i sammenhæng med Vejle Ådal og Vejle enge. Lokalplanen og tillægget giver ikke mulighed for ændret anvendelse af arealet inden for denne udpegning.

Terrænet i planområdet bearbejdes således at det hæves, der hvor der skal bygges boliger og anlægges ny boldbane/atletikbane. Terrænet skal sammen med boligerne skabe et dige, med en kronekant på minimum 2,5 meter, der sikrer de bagvedliggende arealer ved forhøjet vandstand i åen.

Ny bebyggelse kræver en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

---

Ind- og udkørselsforhold til Boulevarden ændres således man alene kan køre højre ind og højre ud fra lokalplanområdet.

Arealet til boldbanen indskrænkes, men i stedet istandsættes boldbanens faciliteter, således udnyttelsen kan blive den samme eller øges.

---

## **Gældende ramme I.I.O.2 Offentligt område ved Vestre Engvej i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 90

Bebyggelsesprocent 100%

Maks. antal etager: 5

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, offentlige og private institutioner, herunder boliger til særligt udsatte personer, kursusvirksomhed, kollegium, idrætsanlæg, skole, bibliotek, hotel, kulturplads, park og parkering. Endvidere fastlægges anvendelsen til erhvervsformål, f.eks. restaurant og udstilling, og i den østlige del til hospital, klinikker og erhverv i tilknytning hertil.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bygningshøjden må ikke overstige 20 m, dog må enkelte bygninger være op til 50 m ud fra en arkitektonisk helhedsvurdering. Boliger til særlig udsatte må bygges i én etage og max. være 50 m<sup>2</sup> pr boligenhed.

### **Opholds- og friarealer -**

### **Miljøforhold -**

### **Infrastruktur -**

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

### **Notat**

Langs Sønderå fastlægges en byggelinje på 40 m målt fra øverste vandløbskant. Ud for hotellet er byggelinjen dog reduceret til 30 m og ud for Rosborg Gymnasium og HF er den på 150 m.

### **Generelle retningslinjer**

Boligområde, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner og kulturelle institutioner.



---

## **Gældende ramme I.I.O.22 Offentligt område ved Bredstenevej i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 90

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte grund.

Maks. antal etager: -

Maks. bygningshøjde i meter: 15

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige og private kultur- og fritidsaktiviteter, parkering og anlæg med et grønt præg og naturindhold.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bebyggelse syd for åen skal have et højt grønt indhold og det beskyttede naturområde i den vestlige ende berøres ikke. Der må ikke bygges vest for grænsen for DGI Huset. Langs Sønderå er der en byggelinje på 30 m målt fra øverste vandløbskant.

### **Opholds- og friarealer -**

#### **Miljøforhold -**

#### **Infrastruktur -**

#### **Zonestatus**

Området er i byzone og landzone.

#### **Notat**

Byzone og landzone.

#### **Generelle retningslinjer**

Nærrekreativt område, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål og parkeringsanlæg.

---

## **Ny ramme I.I.B.25 Boligområde ved Boulevarden**

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte grund.

Maks. antal etager: 4

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boliger, offentlige og private kultur- og fritidsaktiviteter, parkering og anlæg med et grønt præg og naturindhold.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bygningshøjden må ikke overstige 20 m.

### **Opholds- og friarealer**

Der skal etableres minimum 2.250 m<sup>2</sup> fælles opholdsareal til etageboliger.

### **Miljøforhold -**

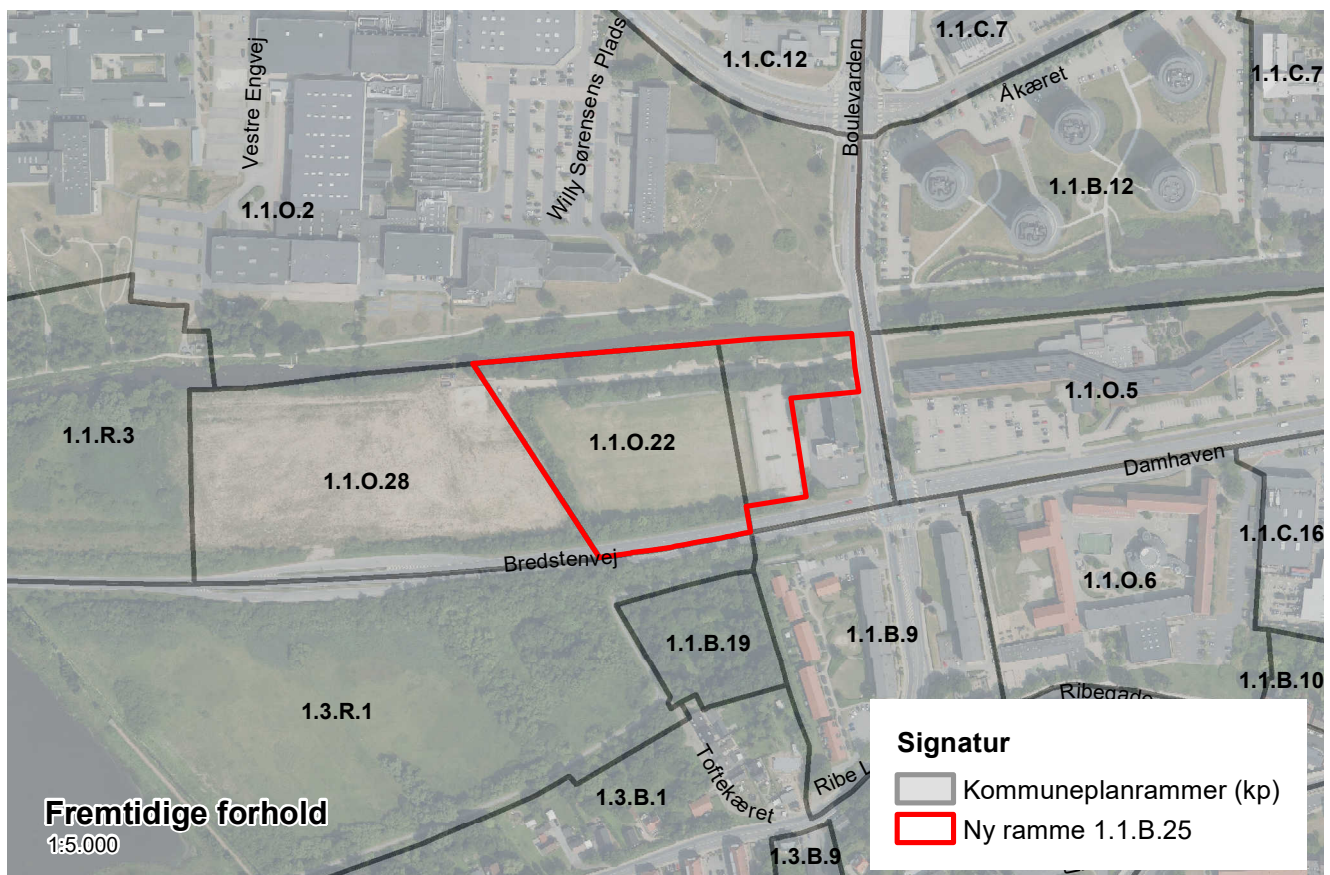
### **Infrastruktur -**

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

### **Notat**

-



Figur 1: Eksisterende ramme 1.1.O.22 udgår og området kommer i en ny ramme 1.1.B.25 sammen med en mindre del af ramme 1.1.O.2.



VEJLE  
KOMMUNE

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

**Mette Holm Pedersen**

Mobil tlf.: 23399220  
METHP@vejle.dk

8. november 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-1-21

## Følgrebrev - Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1342 og tillæg nr. 2

Lokalplan nr. 1342 Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle og tillæg nr. 2 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 06.11.2024 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 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](mailto: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 11.11.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Mette Holm Pedersen**

**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

# Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 11.11.2024

## Lokalplan nr. 1342 og tillæg nr. 2

### *Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle*

Formålet med lokalplanen er, at Vejle Kommune ønsker at der opføres etageboliger med fokus på en særlig sammensætning af borgere på en attraktiv placering centralt i Vejle. Boligprojektet kaldes Åhusene og er et projekt med Housing First-tilgangen for unge i hjemløshed.

Etageboligerne placeres som fire bygninger langs Vejle Å. Området indeholder i dag en sportsplads og grusparkeringsplads. Sportspladsen fastholdes og kan opgraderes med atletikbane med tilhørende redskabsskure, tilskuer faciliteter mv. Grusparkeringspladsen udvides og kantes af beplantning.

Det er kommunens vision at skabe et projekt af høj arkitektonisk kvalitet, som tilbyder attraktive boliger, fastholder dele af området til sportsplads, tillader offentlig adgang og giver mulighed for socialt samvær på de udendørs fælles opholdsarealer.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer i forhold til forslaget.

### **Her kan du se planerne**

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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. 06.11.2024 vedtaget lokalplan nr. 1342 Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle og tillæg nr. 2 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 11.11.2024 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](mailto: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.