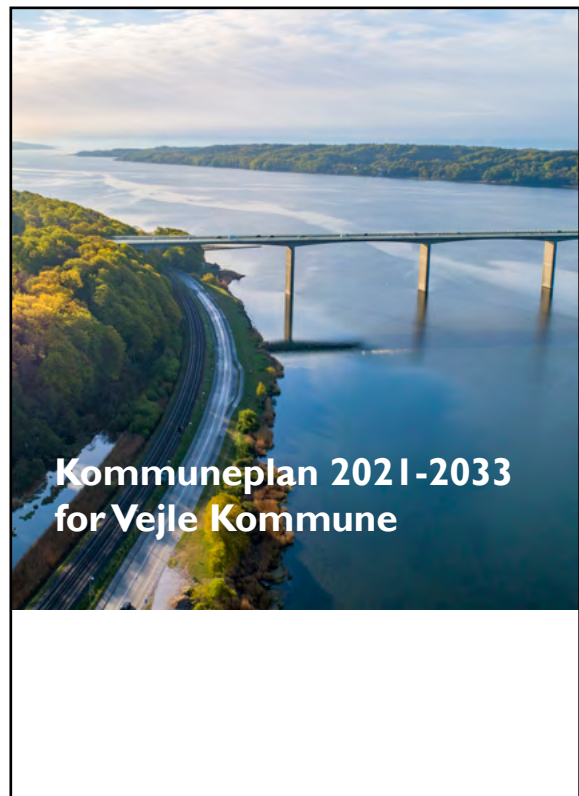


TILLÆG NR. 52

Boligområde ved Hovertoften, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1423

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

26.02.2025

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

Lokalplanen ligger inden for boligramme 1.4.B.8 og rekreativ ramme 1.4.R.2 samt en lille del inden for 1.4.R.5. I dag er der en uoverensstemmelse mellem kommuneplanrammen for lokalplanområdet. Der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som udvider boligrammen og gør de to rekreative rammer mindre.

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med planområdet og den byplanvedtægt, der er gældende for arealet i dag.

Boligområder

For at fremme en mere resilient boligudvikling vil vi understøtte projekter med mere eksperimenterende og fleksible boliger, bofællesskaber af forskellig art og mindre boliger egnede til især ældre og enlige.

Boligområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtigt bymiljø. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til boliger og andre formål som kontorerhverv, kulturliv og detailhandel, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed under hensyntagen til boligkvaliteten og gode friarealer. Nye boligområder skal planlægges, så unødigt arealforbrug undgås. Boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for borgernes dagligliv.

Tillæg nr. 52

Tillægget skal ændre områdets anvendelse fra rekreativt areal til boligområde med mulighed for tæt-lav boliger, etageboliger og en daginstitution.

Den rekreative ramme 1.4.R.2 og 1.4.R.5 indskrænkes. Boligrammen 1.4.B.8 udvides således den dækker hele lokalplanområdet.

Boligrammen tilføjes muligheden for tæt-lav. De andre rammers indhold ændres ikke.

Grønt Danmarkskort

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

En del af tillæggets område er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Denne forbindelse er en del af en grøn kant, der ligger hele vejen om Planetbyen og næsten når sammen i bunden af Høgsholtvej og Petersmindevej hvor de møder Jellingvej og Merkurvej. Se potentielle økologiske forbindelser på kortbilag 2.

Potentielle økologiske forbindelser indenfor byzone skal styrke byernes rekreative forbindelser og naturlige miljøer, og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land. Der er en økologisk forbindelse i den sydøstlige del af området.

Lokalplanen udlægger naturområde og fælles opholdsarealer i en del af den potentielle økologiske forbindelse, hvor dyr og planter kan bevæge sig.

Geologisk bevaringsværdi

En stor del af tillæggets område ligger inden for en stor udpegning med geologisk bevaringsværdi. Denne udpegning dækker Vejle tunneldal og Grejsdalen. Udpegningen dækker i høj grad den bebyggede del af Vejle. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse, der passes ind i det eksisterende landskab, således overgangen mellem de bebyggede og ubebyggede arealer bliver så nænsom som mulig. Se område med geologisk beva-

ringsværdi på kortbilag 2.

Beskyttet overdrev og eng

Inden for tillæggets område ligger arealer med beskyttet natur i form af eng og overdrev, der er beskyttet jævnfør §3 i Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer, af de arealer, der ligger nærmest lokalplanens østligste grænse og lokalplanen vil derfor ikke påvirke disse arealer. Se beskyttet natur på kortbilag 2.

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.

Tillæggets område er beliggende 3 km 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.

Tillæggets område ligger nordvest for kysten og på en nordvendt skråning. Dertil kan bebyggelse alene opføres i 15 meters højde og vil dermed ikke blive højere end eksisterende bebyggelse, der ligger mellem kysten og lokalplanområdet.

Oversvømmelse og erosion

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.

Inden for tillæggets område er der to steder, som er markeret med risiko for oversvømmelse og erosion.

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

Der er blue spots i området, særligt på det laveste sted langs Høgsholtvej.

Et blue spot er et område i terrænet, der ikke har naturligt afløb. Blue spot-områder kan give problemer, når det regner kraftigt, fordi vandet ikke kan ledes væk og derfor bliver opstuvet på terrænet.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan. Tag- og overfladevand fra området ledes til eksisterende regnvandssystemer, hvor der allerede findes kapacitet.

Grundvandet står højt i lokalplanområdet og jordforureningen mod øst og jordens sammensætning af moræneler, gør det svært at nedsive.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i tillæggets område forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen 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.

Det er undersøgt om der er flagermus i de eksisterende træer. Træerne er unge og ikke egnede som rastested for flagermus.

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 Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. 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. Dette begrundes med at:

Vejlemuserne foreslår at, man laver en forundersøgelse, da der er arkæologiske fund i nærheden af lokalplanområdet.

Der ligger ledninger gennem området, men bebyggelsen placeres så den ikke påvirker arealreservationen.

Dele af lokalplanområdet er i risiko for at blive påvirket af nedbør i forbindelse med skybrud. Bebyggelsesplanens udformning gør det muligt for vandet at finde vej ned over skråningen ligesom i dag.

Det er undersøgt om der er flagermus i de eksisterende træer. Træerne er unge og ikke egnede som rastested for flagermus.

Lokalplanområdet grænser op til beskyttet eng og mose. Lokalplanen har en byggelinje med 25 meter afstand til beskyttet natur, derfor bliver den beskyttede natur ikke påvirket.

Området ligger inden for den kystnære zone. Men da området skråner væk fra kysten, vil det ikke have påvirkning på kystlinjen.

En stor del af området er særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde, der håndteres ved at bebyggelsen tilpasser sig landskabet. Terrænet er stejlt skrånende og derfor skal der gøres særlige tiltag for at opnå god tilgængelighed.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

Gældende ramme 1.4.B.8 Boligområde ved Stjernevej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra den enkelte grund

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Områdets anvendelse

Boligområde

Etageboligbebyggelse

Område til offentlige formål med bebyggelsesprocent på 40 beregnet ud fra den enkelte grund

Zonestatus

Byzone

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer

Gældende ramme 1.4.R.2 Rekreativt område ved Høgsholtvej i Vejle

Bebyggelsens omfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de bygninger, der er nødvendige for driften.

Områdets anvendelse

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

Større rekreativt område

Sports- og idrætsanlæg

Zonestatus

Området er i byzone.

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer

Gældende ramme 1.4.R.5 Rekreativt område ved Petersmindevej i Vejle

Bebyggelsens omfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger. Rekreative støttepunkter kan indpasses efter en samlet plan.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, græsarealer og stier.

Rekreativt område

Miljø

I området er der arealer der er udpeget til lavbundsareal og naturområde. En del af den rekreative ramme kan benyttes til håndtering af vand i området, hvis det kan indpasses som et naturligt og rekreativt element i området.

Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer

Ændring af ramme 1.4.B.8 Boligområde ved Stjernevej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra den enkelte grund

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Områdets anvendelse

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

Etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Miljø

Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage.

Zonestatus

Byzone

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer

Ændring af ramme 1.4.R.2 Rekreativt område ved Høgsholtvej i Vejle

Bebyggelsens omfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de bygninger, der er nødvendige for driften.

Områdets anvendelse

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

Større rekreativt område

Sports- og idrætsanlæg

Miljø

Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage.

Zonestatus

Området er i byzone.

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer

Ændring af ramme 1.4.R.5 Rekreativt område ved Petersmindevej i Vejle

Bebyggelsens omfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger. Rekreative støttepunkter kan indpasses efter en samlet plan.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, græsarealer og stier.

Rekreativt område

Miljø

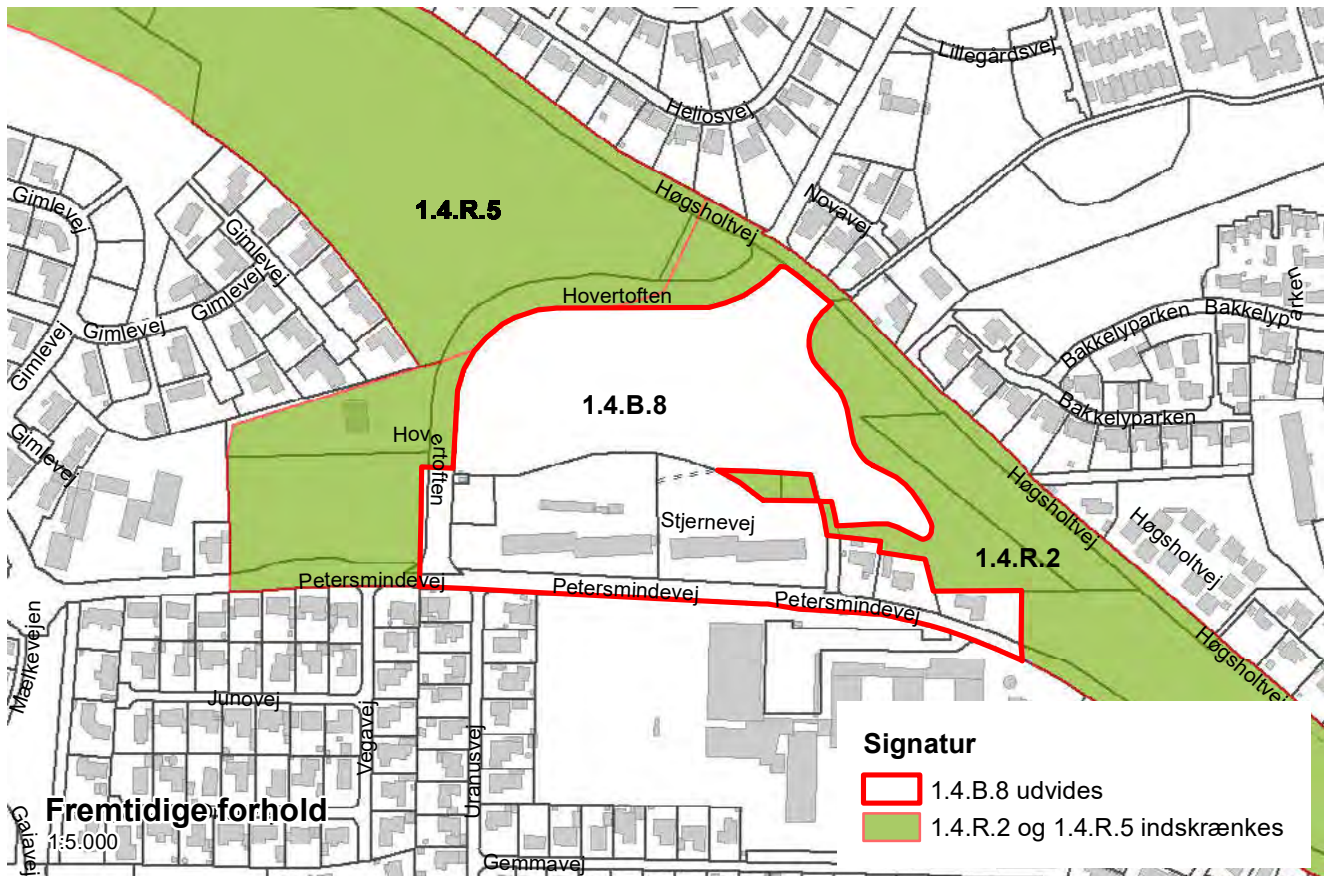
I området er der arealer der er udpeget til lavbundsareal og naturområde. En del af den rekreative ramme kan benyttes til håndtering af vand i området, hvis det kan indpasses som et naturligt og rekreativ element i området. Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage..

Zonestatus

Området er i landzone. Området skal forblive i landzone.

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer



Kortet viser udvidelsen af boligområde 1.4.B.8 og hvorledes afgrænsningen af de to rekreative rammer bliver.

Mette Holm Pedersen

Lokal tlf.: 76812264
Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

27. februar 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-10-24

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1423

Lokalplan nr. 1423 Boligområde ved Hovertoften, Vejle og tillæg nr. 52 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 26.02.2025 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.

Kommuneplantillægget er vedtaget med følgende ændringer:
Vedrørende kommuneplanramme 1.4.R.2, 1.4.R.5 og 1.4.B.8 tilføjes følgende: 'Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse, skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage'.

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 03.03.2025 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 d. 03.03.2025

Lokalplan nr. 1423 og tillæg nr. 52

Boligområdeområde ved Hovertoften, Vejle

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ca. 40 almene boliger samt en daginstitution.

Byrådet har vedtaget tillægget med følgende ændringer i forhold til forslaget:
Vedrørende kommuneplanramme 1.4.R.2, 1.4.R.5 og 1.4.B.8 tilføjes følgende: 'Inden for arealet udpeget til potentiel økologisk forbindelse, skal den videre planlægning sikre, at der fortsat er passage'.

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. 26.02.2025 vedtaget lokalplan nr. 1423 Boligområde ved Hovertoften, Vejle og tillæg nr. 52 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 03.03.2025 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.