

## Forslag

# TILLÆG NR. 14

Hører til lokalplan nr. 1207 for et boligområde ved Grundet Ringvej

## TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Forslag godkendt i byrådet  
Offentligt fremlagt  
Indsigelsesfrist

den xx.xx.xxxx  
den xx.xx.xxxx  
den xx.xx.xxxx

---

**Forslaget er fremlagt følgende steder:**

Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

Borgerservicecenter Vejle  
Skolegade 1  
7100 Vejle

Vejle Bibliotek  
Willy Sørensens Plads 1  
7100 Vejle

Jelling Bibliotek  
Møllegade 10  
7300 Jelling

Egtved Bibliotek  
Tybovej 2,  
6040 Egtved

Give Bibliotek  
Rådhusbakken 9  
7323 Give

Børkop Bibliotek  
Ågade 6  
7080 Børkop

Forslaget kan ses på Vejle Kommunes hjemmeside [www.vejle.dk/planer](http://www.vejle.dk/planer) eller hentes i Teknik & Miljø, Servicecentret, Kirketorvet 22.

**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](mailto: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

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at en privatlodsejer og Vejle Kommune ønsker at bytte to arealer om, således at lodsejeren kan bygge boliger på den del, Vejle Kommune ejer i dag, og Vejle Kommune kan reservere et område nord for Nørreremarkshallen, som i dag er ejet af den private lodsejer, til offentlige formål herunder boldbaner.

Jf. nugældende ramme kan der kun bygges åben-lav og tæt-lav i 1 etage og etageboliger i 3 etager. Det ændres til, at der kan bygges åben-lav og tæt-lav i op til 2 etager og etageboliger i op til 3 etager. Der gives mulighed for, at der kan udstykkes tæt-lave grunde med en grundstørrelse på 300 m<sup>2</sup>, mod at 100 m<sup>2</sup> ligger i det fælles friareal udover kravet om de 10% fælles friareal.

### Fordebat

Kommuneplantillægget har været i fordebat fra den 23.3.2018 til den 13.4.2018.

### Redegørelse for Kystnærhedszonen

Der må i området bygges boliger i op til 3 etager og 16 meter. Området ligger 1,5 km fra kysten, og på grund af et stærkt stigende terræn, skov og bebyggelse vil området ikke kunne ses fra kysten.

### 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 ressourceef-

ektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen giver mulighed for, at der både kan etableres boligbebyggelse som åben-lav, sokkelparceller, kompaktparceller og tæt-lav samt anlæg af 2 boldbaner. Dette vurderes at have en positiv påvirkning af udnyttelsen af arealressourcen. Overgangen mellem by og land ændres ikke, da området ligger mellem eksisterende boligområder.

Planen ligger inden for kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten. Indenfor lokalplanområdet er der en økologisk forbindelseslinje, men da den ligger indenfor skovbygge-linjen, hvor der ikke må bygges har det ingen betydning. Planen indeholder en grøn kile på tværs af området fra Grundet Bygade til Grundet Skov, som både sikrer en visuel sammenhæng mellem området øst for Grundet Bygade og skoven og muligheden for, at dyr og mennesker kan opholde sig i de grønne område. Jf. Vejle Kommunes klimakort vil en del af området være påvirket af regnvand ved større regnhændelser. Derfor er der, som et klimatiltag, udlagt et større areal i den grønne kile til etablering af et klimabassin til tilbageholdelse af regnvand. I delområde 7 er der udlagt areal til boldbaner. Over 1/3 er således udlagt til grønne områder, hvilket sikre en grøn karakter af området og mulighed for fysisk udfoldelse.

Grundet Ringvej er udformet til at tage store mængder trafik, men hvis det viser sig at skabe for meget trafik på Grundet Bygade og på Grundet Sivevej, indlægges der en mulighed for, at der kan etableres en bussluse på Grundet Ringvej, således at den nordlige del af området skal vejbetjenes fra den nordlige del af Grundet Ringvej, og den sydlige del vejbetjenes fra den sydlige del af Grundet Ringvej. Parallelt med Grundet Bygade forløber Moldevej, Finlandsvej og Viborgvej, der alle indgår i den samlede trafikale planlægning for området og giver med de rette indretninger mulighed for at flytte en betydelig trafikmængde.

Planen sikrer også stiforbindelse til de omkringliggende boligområder og til daginstitutioner, skoler og midtbyen, hvilket vurderes at bidrage positivt, men dog ikke væsentligt til de rekreative muligheder i området, trafikikkerheden og tilgængelighed.

Der er 2 § 3-områder inden for lokalplanområdet, men lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres anlæg tættere på end 25 meter.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på

miljøet i henhold til VVM-lovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

## Gældende ramme I.5.B.6 Boligområde ved Grundet Ringvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

### Områdets anvendelse

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

### Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan gives der mulighed for at udstykke med mindre grundstørrelser end fastlagt i de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

### Opholds- og friarealer

#### Miljøforhold

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

#### Infrastruktur

#### Zonestatus

Byzone og landzone

#### Notat

## Ændring af rammer I.5.B.6 Boligområde ved Grundet Ringvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

### Områdets anvendelse

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

### Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse, herunder kompaktparceller, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan for tæt-lav gives der mulighed for at udstykke grunde på ned til 300 m<sup>2</sup>, sålænge 100 m<sup>2</sup> udlægges i det fælles friareal inden for delområdegrænsen og udlægges ud over de 10% fælles friareal for tæt-lav bebyggelse. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

### Opholds- og friarealer

#### Miljøforhold

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

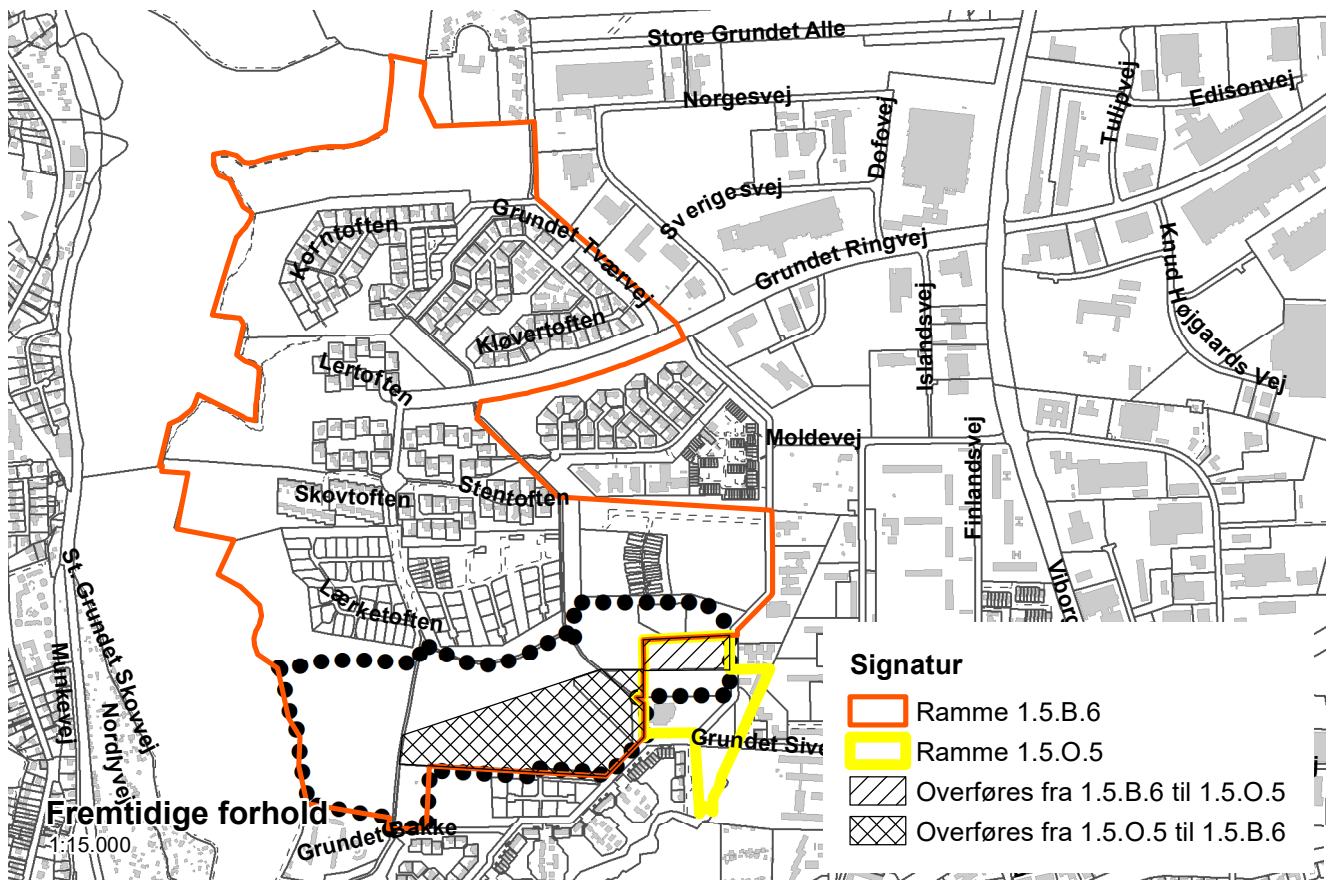
#### Infrastruktur

#### Zonestatus

Byzone

#### Notat





Fremtidige forhold



**vejle**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan  
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00  
E-post: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) • Internet: [www.plan.vejle.dk](http://www.plan.vejle.dk)