
Emne: Indsigelser og bemærkninger til 1. og 2. forslag til lokalplan nr. 1207 og tillæg 14 samt Teknik & Miljø bemærkninger hertil

Dato: 8.9.2018	Sagsbehandler: Elsfr		Behandlingsdato: 2.10.2018
Udvalg: TU	Antal sider i alt incl. denne: 44		

1. indsigelse

Michael Brorsen
Fyrretoften 22
7100 Vejle

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Indsiger er bekymret for, at det 3-etagers byggeri vil kunne skabe indbliksgener direkte ned i deres have. Han mener desuden, at de 3 etager med en bygningshøjde på op til 16 meter ikke arkitektonisk vil passe ind i områdets karakter, som består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Indsiger henviser til lokalplanens redegørelse om kystnærhedszonen, hvor der i lokalplanen står, at de 3 etager boliger ikke vurderes at påvirke omgivelserne visuelt.

Indsiger er som sådan ikke modstander af byggeri, men han vil foreslå, at det kun bliver åben-lav og tæt-lav boliger med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

Indsiger har ikke indsendt en individuel indsigelse til 2. lokalplanforslag.

Teknik & Miljø bemærkninger

På baggrund af indsigelser blev etageboliger i 3 etager taget ud af 2. lokalplanforslag. Lokalplanforslag og delområde 1 og 2 er i stedet erstattet af et område kun med åben-lav og et område med mulighed for både åben-lav og tæt-lav.

2. indsigelse

Haderslev Stift

Bemærkning til 1. og 2. lokalplanforslag

Ingen bemærkninger.

Teknik & Miljø bemærkninger

Ingen bemærkninger.

3. indsigelse

Simon Issing på vegne af
lodsejer
Niels Skou
Sundvænget 42
2900 Hellerup

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

På vegne af indsiger mener Simon, at udnyttelsesgraden af grunden er alt for lille. Med en grundstørrelse på den enkelte tæt-lav grund på 300 m² samt 100 m² i det fælles friareal vil udnyttelsesgraden for et delområde være nede på 21%, hvilket lodsejer og rådgiver mener er uacceptabelt.

Statistisk set mener de, at 70% af alle rækkehuse, kæde- og dobbelthuse i Vejle er under 100 m².

Til sammenligning gives der lov til en mindste grundstørrelse på 135 m² og en bebyggelsesprocent på 130 ved Skudehavnen ved Ibæk Strandvej. Dette finder indsigeren uforståeligt, når området ved St. Grundet er tættere på midtbyen end

Skudehavnen.

Indsiger har valgt at tage udgangspunkt i én boligvej for sine beregninger. Ved det forslag til lokalplan, som er sendt i høring, kan der opføres 30 tæt-lav boliger, hvilket giver en udnyttelse på den pågældende boligvej på 21%.

De foreslår derfor, at mindste grundstørrelserne nedsættes til 200 m² pr. tæt-lav bolig med en bebyggelsesprocent på 52, hvorved udnyttelsen af den samme vej vil blive på 30% og 11 boliger mere. Ved bebyggelse i 2 etager vil bebyggelsen give et fodaftryk på 15% af det samlede areal for den pågældende vej.

Indsiger ønsker derfor, at der i lokalplanen skal stå, at der skal være en minimums grundstørrelse på 200 m² med en bebyggelsesprocent på 60 for tæt-lav.

Desuden ønsker de at få ændret § 5.9 således, at der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. tæt-lav, hvor kun én skal etableres på den enkelte grund.

Niels Skou har ikke sendt en indsigelse til 2. lokalplanforslag.

Teknik & Miljø bemærkninger

St. Grundet ligger oven for bakkerne i Vejle og er en udpræget haveboligby med åben-lav og tæt-lav boliger med store grønne arealer imellem sig. Området er ikke sammenlignelig med Ibæk Strandvej, som ligger i forlængelse af havnen og har en bymæssig sammenhæng med resten af midtbyen. Disse boliger bliver mere som byhuse med stor tæthed.

Jf. kommuneplanen skal tæt-lav parceller have en mindste grundstørrelse på min. 400 m² for at sikre, at boligområdet ikke bliver for tæt bebygget.

Kravet om en grundstørrelse på 400 m² er jf. kommuneplan 2017-2029 nedsat til 300 m² omkring boligen, mod at de sidste 100 m² ligger i det fælles friareal inden for det enkelte delområde. Nedsættelsen af grundstørrelsen er foretaget ud fra en konkret vurdering af, at der er store grønne arealer, herunder arealet inden for skovbyggelinjen samt den grønne kile, der skal sikre en grøn passage fra skoven i vest til Grundet Bygade i øst.

Det er T&M's vurdering, at en grundstørrelse på 300 m² er en acceptabel grundstørrelse i et område med så store grønne arealer. Omvendt vil en grundstørrelse på 200 m² skabe en for stor tæthed i boligområdet og skille sig ud fra den eksisterende del af St. Grundet boligby.

Jf. bygningsreglementet og kommuneplan 2017-2029 er bebyggelsesprocenten for tæt-lav 40. Det giver mulighed for skure, p-pladser og små haver ved hver enkelt bolig.

Ønsket om, at der skal etableres 2 p-pladser pr. tæt-lav grund, hvoraf den ene kan etableres som fælles parkering, er imødekommet i 2. forslag til lokalplan.

4. indsigelse

Gerda Hebo Rasmussen
Grundet Bakke 9
7100 Vejle

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Indsiger har boet og set udviklingen på St. og Lille Grundet siden 1998. Ifølge indsiger var der dengang mange restriktioner ved køb og opførelse af boliger, som nu synes at være forsvundet. Det ser ud til i dag kun at handle om at få solgt flest mulige grunde.

Indsiger er træt af kommunens manglende vedligeholdelse af bakken nord for Grundet Bakke og synes, det er uretfærdigt at overlade ansvaret for vedligeholdelsen til grundejerforeningen.

Indsiger mener, der er meget få frie arealer, og stykket over til skoven er gjort mindre. Det grønne bælte er blevet skåret over siden helhedsplanen i lokalplan nr. 1181 til fordel for mest mulig bebyggelse. Hun synes, der bliver for massivt bebygget, og at alle krav om æstetik for de grønne områder i 1998 langsomt er ødelagt.

Indsiger stiller spørgsmålstegn ved, hvem der skal passe de kommende grønne arealer, vandreder og boldbaner - formentlig en uvidende grundejerforening? Indsiger synes, det er utroligt, hvad en kommune kan slippe af sted med.

Indsiger stiller også spørgsmålstegn ved, om der er taget stilling til trafik og busruter. Desuden synes hun, at det ville have været hensigtsmæssigt, hvis der var tænkt lejeboliger eller ældreboliger ind i planen.

I de seneste 10 år har indsiger fulgt med i, hvordan regnvandsbassinet flere gange er gået over sine bredder og har givet oversvømmelser ned ad Hulvejen. Der er til tider store søer i de kommende delområde 4-5 og 7.

Teknik & Miljø bemærkninger

Planlægning er en dynamisk proces, som af forskellige årsager ændrer karakter over tid. Som helhedsplanen fra 1985 illustrerer, udnyttede man ikke arealressourcerne i de bynære områder særlig intensivt. I dag er der en stor tilflytning til de større byer, og derfor skal vi sikre en bæredygtig udvikling og udnytte de bynære arealer bedre, end helhedsplanen fra 1985 lagde op til. Samtidig skal vi værne om de naturmæssige interesser, hvilket lokalplan nr. 1207 også gør. Der er indlagt store grønne arealer, som sikrer dyrs færden og planters frie spredning. Det sikres ligeledes, at beboere i området har adgang til grønne områder og den fri natur i skoven.

Vejle Kommune forsøger at udvikle områder, der appellerer til alle typer mennesker. Dvs. i nogle lokalplaner stilles der store krav til arkitektur, og i andre lokalplaner vil der være mere frit spil for bebyggelse.

En stor del af indsigelsen vedrører forhold uden for lokalplan nr. 1207, som ikke kan reguleres af denne lokalplan. Idet det ikke har indflydelse på denne lokalplan, svares der kun kort på denne del af indsigelsen.

Brakmarken (bakken) nord for Grundet Bakke ligger inden for lokalplan nr. 1181, og det er således op til grundejerforeningen at vedligeholde arealet. Beboerne i lokalplan nr. 1181 har købt deres grunde på baggrund af lokalplan 1181 og vil derigennem være bekendt med grundejerforeningens forpligtelser. På trods af, at bakken er ren overskudsjord fra udstyknings syd for Grundet Bakke, er den blevet en del af områdets identitet, og området kan fint bruges som rekreative opholdsarealer, f.eks. kælkebakke eller anden form for legeområde. Det er kun op til fantasien, hvordan området kan bruges.

Ud af lokalplanområdets størrelse på ca. 22,5 hektar er små 7 hektar udlagt til grønne områder. Dertil kommer boldbanerne på ca. 2 hektar og de grønne områder, der er mellem bebyggelserne.

Lokalplanen indeholder flere muligheder for bebyggelse i de forskellige delom-

råder. Derved har lodsejeren / udvikleren mulighed for at vælge den form for bebyggelse, der er mest efterspørgsel efter. Udstykningsplanerne viser ikke tættere bebyggelse, end kommuneplanen foreskriver.

I forbindelse med køb af en grund forpligter man sig til at overholde lokalplanens bestemmelser og de forpligtelser, der følger med i forbindelse med en grundejerforening.

Boldbanerne er offentlige, og det er kommunen, der vedligeholder dem.

Trafik

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives der mulighed for etablering af en bussluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering. En bussluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen den skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen eller arealanvendelsen.

Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges.

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.

Der arbejdes på en samlet trafikale analyse, som skal belyse de trafikale konsekvenser ved et forøget antal boliger i området.

Lokalplanen kan ikke regulere, hvorvidt der skal indsættes en bybusrute, men den kan give muligheden for en vej, der er brugbar som busvej, hvilket der er taget stilling til i lokalplanen.

Lokalplaner regulerer ikke, om det er ejer- eller lejeboliger, der kommer i området. Det er op til lodsejeren eller en anden udvikler at beslutte, om det skal være ejer- eller lejeboliger/ældreboliger.

Oversvømmelser

Vejle Kommune er bekendt med, at der er vandproblemer på St. Grundet. Klimasikring er derfor også et stort emne i lokalplanen, og målet med de tiltag, der etableres, er at forbedre forholdene, så grundene eller Hulvejen ikke oversvømmes i fremtiden. Regnvandsbassinet nord for Grundet Bakke er allerede udvidet siden den seneste oversvømmelse.

5. indsigelse

Gerda Hebo Rasmussen
Grundet Bakke 9

Indsigelse til 2. lokalplanforslag

Indsiger kan ikke forstå, at brakmarkerne ikke bliver holdt nede, da der nu

sprede tidselfrø ud i hele naboområdet.

Indsiger mener, det er positivt, at de 3-etagers boliger er fjernet fra planen, men til gengæld mener indsiger, at den grønne kile er skåret over af bebyggelse.

Indsiger mener ikke, at der er taget nok hensyn til dyrene i området. Dyrelivet på St. Grundet er uden tvivl til stede pga. regnvandsbassinet nord for Grundet Bakke, de vilde vådområder bag jordaffaldsbakken og nærheden til skoven. Desuden fordi der er plads mellem husene. Indsiger mener ikke, der er tænkt over dyrelivet i denne byplanlægning, og hun foreslår, at Dansk Ornitologisk Forening sendes på besøg i området. Hun har set fiskeørn, rød glente, tårnfalk, spurvehøg og ugler samt en mængde småfugle.

Den sidste tæt-lav bebyggelse, der er opført på Fyrretoften, mener Indsiger ikke falder pænt ind i naturen.

Indsiger er træt af Nørremarkscentret, som hun mener ligner en krigszone.

Teknik & Miljø bemærkninger

Eksisterende brakmarker, der ikke bliver holdt vedlige, kan ikke reguleres af lokalplanen.

Med lokalplan 1207 vil regnvandsbassinet og skoven fortsat være et aktiv for dyrelivet. Desuden skabes et nyt rekreativt område i delområde 8, hvor der ved store regnskyl vil stå vand i det naturligt udformede klimabassin (fordybning i terrænet), men som for det meste vil være tørlagt til gavn for beboerne og dyrelivet i området. Jf. lokalplanens redegørelse ønskes områdets vedligeholdelsesstand varieret, så dele af området fremtræder som vild natur, hvor andre områder kan være mere fint poleret med slået græs, hvilket vil give en større biodiversitet i området.

Bebyggelsen på Fyrretoften og Nørremarkscentret er uden for lokalplanområdet og kan derfor ikke reguleres af denne plan.

Bygningerne i Nørremarkscentret er alle private, og det er bygningsejerne, der skal vedligeholde bygningerne. Vejle Kommune har dog udarbejdet 3 lokalplaner for at give ejerne større muligheder for at udvikle centret. Desuden har kommunen lagt ny belægning på den største del af gangarealerne mellem bygningerne og anlagt en digital legeplads. Det kan derfor kun opfordres til, at flere benytter centret. Derved vil der være et større incitament for virksomhedsejerne/bygningsejerne til at gøre centret mere attraktivt.

6. indsigelse

Yrsa og Keld Dam-
Telén
Lertoften 4
7100 Vejle

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Etageboliger

Indsigerne byggede i 2007 hus på Lertoften 4 og er meget kede af, at lokalplan nr. 1207 vil tillade byggeri i 3 etager (øjebæer) på toppen af bakken og de beder om, at kommunen følger den overordnede idé om områdets udformning til dørs.

Oversvømmelser

Indsigerne mener i øvrigt, at der må bygges alt for mange boliger set i forhold til de massive vandproblemer der er i området. Der har allerede været flere oversvømmelser og de nye boliger vil kun forværre situationen, og måske også oversvømme folks huse i fremtiden. Stjerne har desuden også flere gange været oversvømmet.

Trafik

Endvidere vil vejstrækningerne på Grundet Bygade og Grundet Sivevej blive voldsomt belastet.

Yrsa og Keld er ikke kommet med en individuel indsigelse ved 2. forslag.

Etageboliger

På baggrund af indsigelser ved 1. lokalplanforslag blev etageboliger i 3 etager taget ud af 2. lokalplanforslag, og delområde 1 og 2 er i stedet erstattet af et område kun med åben-lav og et område med mulighed for både åben-lav og tæt-lav.

Oversvømmelser

Vejle Kommune er bekendt med, at der er vandproblemer på St. Grundet. Klimasikring er derfor også et stort emne i lokalplanen, og målet med de tiltag, der etableres, er at forbedre forholdene, så grundene eller Hulvejen ikke oversvømmes i fremtiden. Regnvandsbassinet nord for Grundet Bakke er allerede udvidet siden den seneste oversvømmelse.

Trafik

Udbygningen af området vil naturligt medføre en forøget trafikbelastning på det eksisterende vej- og stinet.

Grundet Ringvej er udlagt i en bredde af 16 meter med en høj trafikkapacitet og vurderes ikke udfordret af trafikforøgelsen fra området. Der er cykelsti langs med vejen. Stikrydsninger vurderes løbende, og hastighedsdæmpende tiltag og supplerende belysning kan blive nødvendig og vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer.

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives det mulighed for etablering af bussluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen den skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen. En bussluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Grundet Bygade er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med 45 graders knæk og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Tæt ved Lukas Skolen og børneinstitution er der et belyst fodgængerfelt. Strækningen forbi Lukas Skolen er skiltet med tavle (A22 Børn).

Grundet Sivevej er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med hævede flader og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen.

Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges. 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.

7. indsigelse

Ulrik Therkilsen
Grantofte 1
7100 Vejle

Teknik & Miljøsbemærkninger

8. indsigelse

Underskriftsindsamling
med 689 underskrifter

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Bussluse

Indsiger ønsker at få ændret § 5.3 fra:

Der kan etableres en busluse et sted på Grundet Ringvej til:

Der skal etableres en busluse et sted på Grundet Ringvej

Busslusen ønskes placeret i den grønne kile mellem Fyrretoften og lokalplan nr. 1207. Dette ønskes for at dæmme op for øget trafik på Grundet Ringvej i begge retninger og for, at det ikke skal blive områdets væddeløbsbane, som Vindinggård Ringvej er blevet.

Ulrik Therkilsen har ikke indsendt en individuel indsigelse ved 2. lokalplanforslag.

Bussluse

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives det mulighed for etablering af busluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen den skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen. En busluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Antallet af boliger

Beboerne på Store og Lille Grundet er kede af, at det vidunderlige område, de bor i, ødelægges af alt for massiv og ikke harmonisk bebyggelse. Her henvises til kortbilag 3d. Formålet med lokalplanen menes at være at få Lille Grundet og Store Grundet til at smelte sammen i en flot helhed.

Principperne i lokalplanforslagets bilag 3a og 3b er derimod i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse i området og vil skabe harmoni og bibeholde områdets værdi, samtidig med at det vil reducere antallet af boliger til 153.

3-etagers bebyggelse

Beboerne er kede af, at områdets højeste punkt kan bebygges med etageboliger i 16 meters højde. Beboerne påstår, at bebyggelsen ved opførelse af en p-kælder vil fremstå som en 4 etagers bygning i 16 meters højde. Der er ikke i lokalplanforslaget taget stilling til niveauplaner, hvorfra højden skal måles.

Trafikbelastning

Beboerne er bange for, at den forøgede boligmasse med op til 220 nye boliger og det, at stamvejen bliver gennemgående fra Store Grundet til Lille Grundet, vil resultere i endnu mere intens trafik på Grundet Sivegade. Biltrafikken vil skulle krydse cykel-/gangstien, hvor mange skolebørn færdes om morgenen. De mener ikke, at lokalplanen forholder sig til konkrete tiltag for at løse denne problemstilling.

Regnvand og oversvømmelser

Beboerne er bange for, at klimabassinet på 3900 m² i delområde 8 vil stå med et permanent vandspejl, pga. at jordbundsforholdene sammen med et højtliggende grundvandspejl ikke giver mulighed for nedsivning. De mener derfor ikke, at klimabassinet er til rådighed i forbindelse med en stor regnhændelse, og det vil resultere i oversvømmelser af folks haver og boliger.

Beboerne frygter, at ved en forøgelse af kapaciteten ved det eksisterende regnvandsbassin nord for Grundet Bakke med 2.000 m² vil risikoen for et digebrud være til stede. Vejle Byråd opfordres til at udarbejde tilstrækkelig dokumentation, som ikke kun er baseret på vurderinger.

Grønne bæltter

Beboerne mener, at den grønne kile fra Grundet Skov til Grundet Bygade mangler fra delområde 8 og ud til Grundet Bygade, og anmoder om, at lokalplanen sikrer dette område som et grønt bælte.

Antallet af boliger

Planlægning er en dynamisk proces, som af forskellige årsager ændrer karakter over tid. Som helhedsplanen fra 1985 illustrerer, udnyttede man ikke arealressourcerne i de bynære områder særlig intensivt. I dag er der en stor tilflytning til de større byer, og derfor skal vi sikre en bæredygtig udvikling og udnytte de bynære arealer bedre, end helhedsplanen fra 1985 lagde op til.

Siden er der planlagt for nye boligområder, herunder lokalplan 204. I lokalplan 204 er der mulighed for, i delområderne 1-5, både at opføre åben-lav og tæt-lav boliger med en grundstørrelse ned til 300 m². Markedskræfterne har dog gjort, at delområde 1 og 4 er endt med parcelhuse. Lokalplan 204 udgør et areal på ca. 24,7 hektar, og der er i dag udstykket til 116 boliger. Dertil kommer delområde 5, hvor der kan opføres rækkehuse med en grundstørrelse på 300 incl. andel af de fælles friarealer. I delområde 6 er der mulighed for op til 3-etagers boliger i 10 meters højde, men området er endnu ikke udnyttet.

Udnyttelsesgraden for lokalplan 204 er således væsentlig større end lokalplan 1207, hvor der jf. kortbilag 3e (2. lokalplanforslag) kun vil kunne bygges 190 boliger.

Grønne områder

Sidste vedtagne helhedsplan i forbindelse med lokalplan nr. 1181 nord for Grundet Bygade viser et grønt bælte fra Grundet Bygade i øst til Grundet Skov i vest.

Lokalplan nr. 1207 udgør ca. 22,5 hektar, hvoraf ca. 7 hektar er grønne områder. Dertil kommer de fælles friarealer, der er mellem boligerne. Det vil sige, at ca. 1/3 af det samlede område er udlagt til grønne områder. Derudover er ca. 2 hektar udlagt til boldbane, som heller ikke kan bebygges.

Den grønne kile i helhedsplanen fra 2014 udgør et bælte, som dels ligger i lokalplan 204 og dels i denne lokalplan. Idet der ikke kommer synlige skel mellem lokalplan 204 og denne lokalplan, vil den grønne kile være sammenhængende. Delområde 8 er på 2,6 hektar, og delområde 10 (nord) på 0,5 hektar. Boldbanerne medregnes ikke som bebyggelsens rekreative arealer, men er med til at give området et endnu mere grønt præg.

I den sydøstlige del af lokalplan 204 er der udlagt et grønt område på mellem 15 og 25 meter med mulighed for etablering af en sti. I den sydvestlige del af lokalplan 204 er der et grønt bælte på mellem 32 og 63 meter mellem bebyggelsen på Lertoften og bebyggelsen i lokalplan nr. 1207. På det bredeste sted i delområde 8 er der ca. 160 meter mellem bebyggelsen i denne lokalplan og Fyrretoften.

Der kan etableres en sti fra Grundet Bygade i øst til Grundet Skov i vest via det grønne bælte syd for Kobbelvænget i lokalplan 204, igennem delområde 8 i lokalplan 1207 og igen i den grønne kile syd for Lertoften i lokalplan 204.

En afveksling i bredden på det grønne bælte er mere interessant, end hvis det grønne bælte havde den samme bredde hele vejen fra Grundet Bygade til Grundet Skov.

Det vurderes derfor, at helhedsplanens tanker om et grønt bælte på tværs af området stadig er intakt.

3-etagers boliger

På baggrund af indsigelser blev etageboliger i 3 etager taget ud af 2. lokalplanforslag. Lokalplanforslag og delområde 1 og 2 er i stedet erstattet af et område kun med åben-lav og et område med mulighed for både åben-lav og tæt-lav.

Trafik

Udbygningen af området vil naturligt medføre en forøget trafikbelastning på det eksisterende vej- og stinet. Der arbejdes på en samlet trafikanalyse, som skal belyse de trafikale konsekvenser ved et forøget antal boliger i området.

Miljøstyrelsens turrater for parcelhuse i sammenhængende byområde er opgivet til 3,5 bilture pr. bolig pr. døgn. Erfaringsmæssigt afvikles ca. 20% af turene fra denne type boligområder i morgenspidstimen. Disse tal er benyttet i den konkrete trafikale vurdering.

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives det mulighed for etablering af bussluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen det er mest hensigtsmæssigt at etablere busslusen, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen. En bussluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Grundet Ringvej er udlagt i en bredde af 16 meter med en høj trafikkapacitet og vurderes ikke udfordret af trafikforøgelsen fra området. Der er cykelsti langs med vejen. Stikrydsninger vurderes løbende, og hastighedsdæmpende tiltag og supplerende belysning kan blive nødvendig og vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer.

Grundet Bygade er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med 45 graders knæk og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Tæt ved Lukas Skolen og børne-

institution er der et belyst fodgængerfelt. Strækningen forbi Lukas Skolen er skiltet med tavle (A22 Børn).

Grundet Sivevej er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med hævede flader og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges.

Parallelt med Grundet Bygade forløber Moldevej, Finlandsvej og Viborgvej, der alle indgår i den samlede trafikale planlægning for området og med de rette indretninger giver mulighed for at flytte en betydelig trafikmængde.

Regnvand og oversvømmelser

St. Grundet indgår som en del af det store klimaprojekt, der arbejdes med i Østbyen. Det betyder, at der skal tilbageholdes store mængder vand på St. Grundet.

Vejle Kommune er bekendt med, at der er vandproblemer på St. Grundet. Formålet med de tiltag, der er beskrevet i lokalplan 1207 omkring anlæg af klimabassinet samt forøgelsen af kapaciteten i regnvandsbassinet i delområde 10, er netop at forbedre forholdene for de grunde, som i dag er vandlidende, og for at tilbageholde store mængder vand i området i forhold til klimaprojektet i Østbyen.

Vejle Spildevand har accepteret, at højeste grundvandsspejl i den vestlige del af områdets sænkes til bundkoten af klimabassinet, dvs. sænkes ca. 0,2 meter ned til kote 55,9 meter. Sænkningen kan ske ved, at der etableres en forbindelse til Vejle Spildevands eksisterende regnvandssystemer i området syd for klimabassinet. Det betyder, at der kun kortvarigt efter en større regnhændelse vil stå vand i klimabassinet. Under normale vejrforhold vil bassinet stort set være tørlagt og kan bruges til rekreative formål.

Regnvandsbassin B318

Det eksisterende regnvandsbassin B318 er allerede dimensioneret til boliger inden for hele lokalplanområdet med en befæstigelsesgrad på 35. Bassinet er dimensioneret efter en 10-års hændelse, som Vejle Spildevand er forpligtet til at aftage.

Efter skybruddet den 25.8.2016, som var en 60-års hændelse, er der lavet flere tiltag for at undgå overløb.

Bassindæmningen ved B318 er udført (og forhøjes) således, at brud ikke vurderes som en reel risiko. Der er naturligvis fortsat en risiko for (og accept af) kontrolleret overløb fra bassinet til slugten. Et evt. overløb vil således ske kontrolleret og kun ved meget ekstreme regnhændelser i oplandet. Der har ikke været overløb fra bassinet til slugten, siden det blev udbygget/renoveret i 2016.

9. indsigelse

Indsigelse fra 815 medunderskrivere (8 grundejerforeninger)

Indsigelse til 2. lokalplanforslag

Antal boliger

Det 1. lokalplanforslag blev igangsat på baggrund af maksimalt 164 boliger inden for lokalplanområdet. I sagsfremstillingen til det 2. lokalplanforslag var der 180 boliger, men i lokalplanen er der vist 190 boliger i kortbilagene. Bebo-

erne ønsker at få tilføjet i § 1:

At inden for lokalplanområdet kan der maksimalt opføres 164 boliger.

I lokalplanforslaget er der angivet, at delområde 4 udlægges til boligformål til åben-lav og tæt-lav, eller som en kombination af åben-lav og tæt-lav, så længe hver vej har samme boligtype. Grundejerforeningerne mener dog, at lokalplanen kun lægger op til, at der kan bygges tæt-lav. De ønsker i stedet, at det skal være et krav, at boligområderne i delområde 4 skal varieres med åben-lav og tæt-lav, for at få et varieret udbud af boliger. Det vil samtidig give mulighed for flere intime fælles opholdsarealer imellem bebyggelserne.

Beboerne ønsker at ændre § 3.6 til:

Delområde 4 udlægges til boligformål i kombination af tæt-lav og åben-lav bebyggelse, hvor mindst 1-2 veje er åben-lav.

§ 4.1 ønskes ændret tilsvarende iht. ovenstående.

Beboerne er skuffede over, at forvaltningen/byrådet ikke har reduceret i antallet af boliger i delområde 3 og 4, som bortset fra en forøgelse med én bolig ikke har ændret sig siden 1. forslag.

Grøn kile

Intentionen med det grønne bælte i Helhedsplanerne var et grønt forbindelsesbælte mellem Nørremarken og skoven, hvor man uhindret kan færdes på tværs af St. Grundet. Boldbanerne var ikke en del af dette bælte. Dette grønne bælte kan beboerne ikke få øje på. Beboerne ønsker at få tilføjet i § 1:

At den grønne kile skal indarbejdes som vist i helhedsplanen og kortbilag 4 i eksisterende lokalplan 1181, som et bredt gennemgående bælte på tværs af hele det nordlige lokalplanområde.

Parkering

I alle områder med tæt-lav er kravet om tæt-lav boliger ændret, så der nu kun skal være én p-plads i forbindelse med boligen, og den anden kan etableres som fælles parkering. Beboerne mener, at der ved krav om en kombination af tæt-lav og åben-lav bebyggelse opnås en sikkerhed for, at der ikke opføres boliger med en ørkesløs gentagelsesfaktor, som ødelægger området. Samlet set mener de, at delområde 3 og 4 er forringet i forhold til 1. forslag.

Trafik

Beboerne ønsker, at busslusen etableres fra starten af, så al trafik ikke ender på Grundet Bygade og Grundet Tværvej. Formålet må være at sikre mindst mulig krydsende trafik til/fra de 2 skoler. Faktum er også, at der køres hurtigere på en gennemgående vej end på en lukket vej.

Høj bebyggelse

Det er positivt at højhusene er undtaget i det reviderede lokalplanforslag, men kommuneplantillægget nr. 14 åbner fortsat op for højhuse, og dermed muligheden for dispensation til 3-etagers boliger.

Teknik & Miljø bemærkninger

Antal boliger

En lokalplan opstartes af Teknisk Udvalg. I sagsfremstillingen stod der, at det forventes, at der kunne være op til 164 boliger inden for lokalplanområdet. I opstartsfasen af en lokalplan kendes alle faktorer ikke, og undervejs i en lokalplanproces kan indholdet ændres. I denne lokalplan lå der på daværende tids-

punkt et udkast til en bebyggelsesplan, som under lokalplanprocessen udviklede sig til at kunne rumme flere boliger. Udgangspunktet for den offentlige høring er det lokalplanforslag, som politikkerne har godkendt.

Vejle Kommune vil gerne udarbejde fremtidssikrede lokalplaner, hvor der gives mulighed for forskellige boligtyper, der tilpasses efterspørgslen af boliger. Derfor giver lokalplanen mulighed for forskellige boligtyper inden for samme delområder. Det er ikke ensbetydende med, at hele lokalplanen udnyttes til maks. antal boliger med udelukkende tæt-lav boliger.

Se i øvrigt Teknik & Miljø's bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Den grønne kile

Ved revisionen af lokalplanen er der indlagt et nyt grønt bælte mellem boldbanerne og bebyggelsen i delområde 4, som giver mulighed for en sti til de større grønne områder og skoven for beboerne, der kommer sydfra. Imellem bebyggelserne er der mere intime grønne områder, hvor børn kan lege. Ca. 1/3 af lokalplanområdet er udlagt til grønne arealer.

Der henvises i øvrigt til Teknik & Miljø's bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Trafik

Der henvises til besvarelsen af indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Høj bebyggelse

Idet kommuneplanramme 1.5.B.6 dækker over et større område end kun denne lokalplan, kan kommuneplantillægget ikke ændres til 2 etager og 8,5 meter. I lokalplan 204 nord for denne lokalplan er der mulighed for 3 etager. En ændring af kommuneplantillægget vil stride mod lokalplan 204.

10. indsigelse

Indsigelse fra 7
grundejerforeninger

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Antallet af boliger

Beboerne på Store og lille Grundet er kede af, at det vidunderlige område, de bor i, ødelægges af alt for massiv og ikke harmonisk bebyggelse. Her henvises til kortbilag 3d. Lokalplanen menes at have til formål at få Lille Grundet og Store Grundet til at smelte sammen i en flot helhed.

Principperne i lokalplanforslagets bilag 3a og 3b er derimod i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse i området og vil skabe harmoni og bibeholde områdets værdi, samtidig med at det vil reducere antallet af boliger til 153.

3-etagers bebyggelse

Beboerne er kede af, at områdets højeste punkt kan bebygges med etageboliger i 16 meters højde. Beboerne påstår, at bebyggelsen ved opførelse af en p-kælder vil fremstå som en 4-etagers bygning i 19 meters højde. Der er ikke i lokalplanforslaget taget stilling til niveauplaner, hvorfra højden skal måles.

Trafikbelastning

Beboerne er bange for, at den forøgede boligmasse med op til 220 nye boliger og det, at stamvejen bliver gennemgående fra Store Grundet til Lille Grundet vil resultere i endnu mere intens trafik på Grundet Sivegade. Biltrafikken vil

skulle krydse cykel-/gangstien, hvor mange skolebørn færdes om morgenen. De mener ikke, at lokalplanen forholder sig til konkrete tiltag for at løse denne problemstilling.

Regnvand og oversvømmelser

Beboerne er bange for, at klimabassinet på 3900 m² i delområde 8 vil stå med et permanent vandspejl, pga. at jordbundsforholdene sammen med et højtliggende grundvandsspejl ikke giver mulighed for nedsivning. De mener derfor ikke, at klimabassinet er til rådighed i forbindelse med en stor regnhændelse, og det vil resultere i oversvømmelser af folks haver og boliger.

Beboerne frygter, at ved en forøgelse af kapaciteten ved det eksisterende regnvandsbassin nord for Grundet Bakke med 2.000 m² vil risikoen for et digebrud være til stede. Vejle Byråd opfordres til at udarbejde tilstrækkelig dokumentation, som ikke kun er baseret på vurderinger.

Grønne bæltter

Beboerne mener, at den grønne kile fra Grundet Skov til Grundet Bygade mangler fra delområde 8 og ud til Grundet Bygade, og anmoder om, at lokalplanen sikrer dette område som et grønt bælte.

Grundejerforeningerne har været en del af den store underskriftsindsamling mod 2. lokalplanforslag.

Teknik & Miljøsbemærkninger

Antallet af boliger

Planlægning er en dynamisk proces, som af forskellige årsager ændrer karakter over tid. Som helhedsplanen fra 1985 illustrerer, udnyttede man ikke arealressourcerne i de bynære områder særlig intensivt. I dag er der en stor tilflytning til de større byer, og derfor skal vi sikre en bæredygtig udvikling og udnytte de bynære arealer bedre, end helhedsplanen fra 1985 lagde op til.

Siden er der planlagt for nye boligområder, herunder lokalplan 204. I lokalplan 204 er der mulighed for, i delområderne 1-5, både at opføre åben-lav og tæt-lav boliger med en grundstørrelse ned til 300 m². Markedskræfterne har dog gjort, at delområde 1 og 4 er endt med parcelhuse.

Vejle Kommune vil gerne udarbejde fremtidssikrede lokalplaner, hvor der gives mulighed for forskellige boligtyper, der tilpasses efterspørgslen af boliger. Derfor giver lokalplanen mulighed for forskellige boligtyper inden for samme delområder. Det er ikke ensbetydende med, at hele lokalplanen udnyttes til maks. antal boliger med udelukkende tæt-lav boliger.

Lokalplan 204 udgør et areal på ca. 24,7 hektar, og der er i dag udstykket til 116 boliger. Dertil kommer delområde 5, hvor der kan opføres rækkehuse med en grundstørrelse på 300 m² incl. andel af de fælles friarealer.

I delområde 6 er der mulighed for op til 3 etagers boliger i 10 meters højde, men området er endnu ikke udnyttet.

Lokalplan 1207 udgør ca. 22,5 hektar, hvoraf ca. 7 hektar er grønne områder eller vådområder, og ca. 2 hektar er udlagt til boldbane. Dertil kommer de fælles friarealer, der er mellem boligerne. Det vil sige, at ca. 1/3 af det samlede område er udlagt til grønne områder. Derudover kommer 2 hektar til boldbaner.

Udnyttelsesgraden for lokalplan 204 er således væsentlig større end lokalplan 1207, hvor der jf. kortbilag 3d kun vil kunne bygges 190 boliger.

3-etagers boliger

På baggrund af indsigelser ved 1. lokalplanforslag blev etageboliger i 3 etager taget ud af 2. lokalplanforslag, og delområde 1 og 2 er i stedet erstattet af et område kun med åben-lav og et område med mulighed for både åben-lav og tæt-lav.

Trafik

Udbygningen af området vil naturligt medføre en forøget trafikbelastning på det eksisterende vej- og stinet. Der arbejdes på en samlet trafikal analyse, som skal belyse de trafikale konsekvenser ved et forøget antal boliger i området.

Miljøstyrelsens turrater for parcelhuse i sammenhængende byområde er opgivet til 3,5 bilture pr. bolig pr. døgn. Erfaringsmæssigt afvikles ca. 20% af turene fra denne type boligområder i morgenspidstimen. Disse tal er benyttet i den konkrete trafikale vurdering.

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives der mulighed for etablering af bussluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen det skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen. En bussluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Grundet Ringvej er udlagt i en bredde af 16 meter med en høj trafikkapacitet og vurderes ikke udfordret af trafikforøgelsen fra området. Der er cykelsti langs med vejen. Stikrydsninger vurderes løbende, og hastighedsdæmpende tiltag og supplerende belysning kan blive nødvendig og vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer.

Grundet Bygade er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med 45 graders knæk og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Tæt ved Lukas Skolen og børneinstitution er der et belyst fodgængerfelt. Strækningen forbi Lukas Skolen er skiltet med tavle (A22 Børn).

Grundet Sivevej er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med hævede flader og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen.

Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges.

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.

Regnvand og oversvømmelser

St. Grundet indgår som en del af det store klimaprojekt, som der arbejdes med i Østbyen. Det betyder, at der skal tilbageholdes store mængder vand på St. Grundet.

Vejle Kommune er bekendt med, at der er vandproblemer på St. Grundet. Formålet med de tiltag, der er beskrevet i lokalplan 1207 omkring anlæg af klimabassinet samt forøgelsen af kapaciteten i regnvandsbassinet i delområde 10, er netop at forbedre forholdene for de grunde, som i dag er vandlidende, og at tilbageholde store mængder vand i området i forhold til klimaprojektet i Østbyen.

Oversvømmelse af § 3-områder

Højeste vandspejl i klimabassinet kan komme i niveau med det laveste punkt på stien mellem delområde 8 og eksisterende bebyggelse mod nord. Dette niveau ligger under § 3-området og terrænet mod øst, så etablering af klimabassinet medfører reelt ikke en risiko for oversvømmelse af § 3-sø/mose. Jf. lokalplanen kan § 3-søerne/moserne dog ved ekstreme regnhændelser bruges til tilbageholdelse af regnvand, men risikoen vurderes meget lille.

Vejle Spildevand har desuden tilkendegivet, at højeste grundvandspejl i den vestlige del af området sænkes til bundkoten af klimabassinet, dvs. sænkes ca. 0,2 meter ned til kote 55,9 meter. Sænkningen kan ske ved, at der etableres en forbindelse til Vejle Spildevands eksisterende regnvandssystemer i området syd for klimabassinet. Det betyder, at der kun kortvarigt efter en større regnhændelse vil stå vand i klimabassinet. Ved normale vejrforhold formodes klimabassinet at være tørlagt, så området kan bruges rekreativt.

Regnvandsbassin B318

Det eksisterende regnvandsbassin B318 er allerede dimensioneret til boliger inden for hele lokalplanområdet med en befæstigelsesgrad på 35. Bassinet er dimensioneret efter en 10-års hændelse, som Vejle Spildevand er forpligtet til at aftage.

Efter det skybruddet den 25.8.2016, som var en 60-års hændelse, er der lavet flere tiltag for at undgå overløb.

Bassindæmningen ved B318 er udført (og forhøjes) således, at brud ikke vurderes som en reel risiko. Der er naturligvis fortsat en risiko for (og accept af) kontrolleret overløb fra bassinet til slugten. Et eventuelt overløb vil således ske kontrolleret og kun ved meget ekstreme regnhændelser i oplandet. Der har ikke været overløb fra bassinet til slugten, siden det blev udbygget/renoveret i 2016.

Grønne bæltter

Den grønne kile i helhedsplanen fra 2014 udgør et bælte, som dels ligger i lokalplan 204 og dels i denne lokalplan. Idet der ikke kommer synlige skel mellem lokalplan 204 og denne lokalplan, vil den grønne kile være sammenhængende. Delområde 8 er på 2,6 hektar og delområde 10 (nord) på 0,5 hektar. Boldbanerne medregnes ikke som bebyggelsens rekreative arealer, men er med til at give området et endnu mere grønt præg.

I den sydøstlige del af lokalplan 204 er der udlagt et grønt område mellem 15 og 25 meter med mulighed for etablering af en sti. I den sydvestlige del af lokalplan 204 er der et grønt bælte på mellem 32 og 63 meter mellem bebyggel-

sen på Lertoften og bebyggelsen i lokalplan nr. 1207. På det bredeste sted i delområde 8 er der ca. 160 meter mellem bebyggelsen i denne lokalplan og Fyrretoften.

Der kan etableres en sti fra Grundet Bygade i øst til Grundet Skov i vest via det grønne bælte syd for Kobbelvænget i lokalplan 204, igennem delområde 8 i lokalplan 1207 og igen i den grønne kile syd for Lertoften i lokalplan 204.

En forskellighed i bredden på det grønne bælte er mere afvekslende, end hvis det grønne bælte havde den samme bredde hele vejen fra Grundet Bygade til Grundet Skov.

11. indsigelse Grundejerforeningen Kløvermarken

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Kløvermarken grundejerforening tilslutter sig indsigelsen med den store under-skriftsindsamling og har derudover disse yderligere bemærkninger.

Bebyggelse

Grundejerforeningen mener, at udformningen af forslag til bebyggelse adskiller sig væsentligt fra de eksisterende boligområder i området ved at være for massivt bebygget og med mulighed for etageboliger i 3 etager. Specielt hvis delområde 4 bliver tæt-lav. De mener i øvrigt, at området er et fantastisk parcelhus-område med masser af grønne områder og sammenhængskraft. De gør derfor indsigelse mod den forslåede bebyggelsesprocent og den mertrafik, den forøgede bebyggelsesprocent vil genere. Desuden foreslår de, at der etableres større grønne områder mellem bebyggelserne.

Skovbyggelinjer

Grundejerforeningen ønsker, at lokalplanen respekterer skovbyggelinjen og bevarer skovbrynets værdi som landskabeligt element. Dette mener de ikke er tilfældet, idet indblikket til skovbrynet bliver forstyrret af etagebyggeri i 3 etager/16 meter på det højst beliggende sted. De foreslår derfor, at der ikke dispenseres fra den 300 meter skovbyggelinje.

Høj bebyggelse

Grundejerforeningen gør indsigelse mod de 3 etagers bygninger på det højeste sted, som de mener vil komme til at virke som en massiv høj gruppe af bygninger, som desuden vil give indbliksgener til store dele af områdets øvrige bebyggelse. De mener, at det vil give mere mening, at samle etageboliger i sammenhæng med Store Grundet gods, hvor der i forvejen er 3 etagers boliger.

Trafik

Grundejerforeningen er bekymret for, at Kløvermarken skal vejbetjene hele området som en ringvej, og vejen bliver den korteste vej til skoler og daginstitutioner samt indkøbsmuligheder. Desuden vil det blive den nemmeste vej for cyklister og skolebørn. De mener ikke, at der er taget højde for hverken udkørsel fra Kløvermarken til Grundet Bygade eller sikret foranstaltninger til krydsende cyklister.

De gør derfor indsigelse mod, at Grundet Ringvej gennemføres med tilslutning til Kløvermarken/Grundet Bygade, og opfordrer til, at der laves foranstaltninger på Kløvermarken i form af chikaner. Dog ikke vejbump, da de genererer meget støj.

Grundejerforeningen mener ikke, at Grundet Sivevej er gearret til at tage hver-

ken den nuværende trafik eller i særdeleshed den mængde trafik, som hele området vil generere i fremtiden. De mener desuden, at der kan opstå farlige situationer ved udkørslen fra Grundet Sivevej til Grundet Bygade, som er i et sving, og hvor en cykelsti krydses. De ønsker, at sivevejen skal bevares, men at trafikmængden ikke øges væsentligt, og at forholdene forbedres, herunder belysningen ved Moldevej, af hensyn til de bløde trafikanter.

Grundejerforeningen mener ikke, at adgangsvejen til Kløvermarken er egnet som ringvej, idet oversigtsforholdene fra Kløvermarken og Grundet Bygade er meget dårlige og allerede i dag giver anledning til farlige situationer. De indstiller derfor til, at den kun skal vejbetjene delområde 3 og 4.

Sti igennem Kløvermarken fra Grundet Bygade

Stien, der går fra Grundet Bygade gennem Kløvertofte, vil med den nye bebyggelse være den hurtigste vej til midtbyen for cyklister og fodgængere. Man henstiller derfor til, at den eksisterende sti ved Grundet Hulvej bevares og udbygges. Desuden foreslås det, at stien fra Grundet Bygade ind til Kløvermarken asfalteres.

Parkeringsforhold

Grundejerforeningen mener ikke, der er tilstrækkeligt med parkeringspladser i forbindelse med Nørremarkshallen, Lukas Skolen eller daginstitutionerne. De henstiller derfor til, at der sikres mulighed for et tilstrækkeligt antal p-pladser i lokalplanen.

Regnvand og grundvand

Beboerne inden for lokalplan 1181 er generelt bekymret for den massive bebyggelse med tæt-lav byggeri. De generelle jordbunds- og vandforhold i området understøtter også, at der kun bør opføres 9 boliger pr. hektar.

De bemærker, at Vejle Spildevand har vurderet, at området ikke er nedslivningsegnet, og mener på den baggrund, at kommunen bør foretage grundige undersøgelser af regnvand og oversvømmelsesforhold, inden lokalplanen vedtages, så beboerne ikke efterlades med en problemstilling omkring overfladevand. I lokalplanforslaget er der lagt op til, at befæstigelsesgraden er 35%, og for befæstede arealer skal der derudover etableres faskiner eller regnbede til forsinkelse af regnvand.

Kløvermarkens Grundejerforening er med i indsigelsen for alle 8 grundejerforeninger til 2. lokalplanforslag.

Teknik & Miljøs bemærkninger

Bebyggelse

I lokalplan 204 er der mulighed for i delområderne 1-5 både at opføre åben-lav og tæt-lav boliger med en grundstørrelse på ned til 300 m². Markedskræfterne har dog gjort, at delområde 1 og 4 er endt med parcelhuse.

Lokalplan 204 udgør et areal på ca. 24,7 hektar, og der er i dag udstykket til 116 boliger. Dertil kommer delområde 5, hvor der kan opføres rækkehuse med en grundstørrelse på 300 incl. andel af de fælles friarealer og delområde 6, hvor der er mulighed for op til 3-etagers boliger i 10 meters højde, men området er endnu ikke udnyttet. Udnyttelsesgraden for lokalplan 204 er således væsentligt større end lokalplan 1207, hvor der jf. kortbilag 3e kun vil kunne bygges 190 boliger.

Lokalplan 1207 udgør ca. 22,5 hektar, hvor små 7 hektar er grønne områder. Dertil kommer de fælles friarealer, der er mellem boligerne. Det vil sige, at ca. 1/3 af det samlede område er udlagt til grønne områder. Dertil kommer ca. 2 hektar, som er udlagt til boldbane.

Bebyggelsen vurderes derfor ikke at være væsentlig forskellig fra øvrig bebyggelse i området.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen blev reduceret fra 300 meter til 100 meter tilbage i 1980'erne. Det er således 100 meter skovbyggelinjen, som er gældende.

I 2. forslag til lokalplan 1207 er de 3 etagers byggeri udtaget. Der er således kun mulighed for byggeri i 2 etager inden for lokalplanområdet. Kommuneplanrammen 1.5.B.6 dækker hele den midterste og nordligste del af St. Grundet. Idet der i lokalplan 204 nord for denne lokalplan er mulighed for 3-etagers byggeri, kan det ikke fjernes fra kommuneplantillægget.

Høj bebyggelse

Se afsnittet om skovbyggelinjer.

Trafik

Udbygningen af området vil naturligt medføre en forøget trafikbelastning på det eksisterende vej- og stinet. Der arbejdes pt. på en samlet trafikal analyse, som skal belyse de trafikale konsekvenser ved et forøget antal boliger i området. Stamvejen ind til Kløvermarken hedder ikke Kløvermarken, men kommer fremadrettet til at hedde Grundet Ringvej.

Grundet Ringvej har siden helhedsplanen i forbindelse med lokalplan 189 fra 2005 været planlagt til at være en gennemgående stamvej for hele området med tilslutning til Grundet Bakke, men ved lokalplan 1181 blev det besluttet at tilkoble vejen til Grundet Bygade for at fredeliggøre Grundet Bakke og den sydvestlige del af Grundet Bygade.

Grundet Ringvej er udlagt i en bredde af 16 meter med en høj trafikkapacitet og vurderes ikke udfordret af trafikforøgelsen fra området. Der er cykelsti langs med vejen. Stikrydsninger vurderes løbende, og hastighedsdæmpende tiltag og supplerende belysning kan blive nødvendig og vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer. Oversigtsforholdene fra Grundet Ringvej til Grundet Bygade vurderes at være i orden.

Miljøstyrelsens turrater for parcelhuse i sammenhængende byområde er opgivet til 3,5 bilture pr. bolig pr. døgn. Erfaringsmæssigt afvikles ca. 20% af turene fra denne type boligområde i morgenspidstimen. Disse tal er benyttet i den konkrete trafikale vurdering.

Grundet Bygade er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med 45 graders knæk og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Tæt ved Lukas Skolen og børneinstitution er der et belyst fodgængerfelt. Strækningen forbi Lukas Skolen er skiltet med tavle (A22 Børn).

Grundet Sivevej er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med hævede flader og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen.

Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges.

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.

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives der mulighed for etablering af bussluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen den skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen. En bussluse forventes tidligst nødvendigt, når området er fuldt udbygget.

Sti igennem Kløvermarken fra Grundet Bygade

Den eksisterende stiforbindelse fra Grundet Ringvej, der er forbundet med Hulvejen i dag, vil også i fremtiden fortsætte ned til Hulvejen forbi den sydlige del af delområde 10. Denne stiforbindelse vil give samme afstand for beboerne i delområde 4 til midtbyen som ned gennem Kløvermarken. Det skal dog pointeres, at det er lovligt for andre end Kløvermarkens beboere at benytte stien ned gennem Kløvermarken.

Stien ved Kløvermarken er blevet asfalteret.

Parkeringsforhold

Der er i lokalplanen udlagt areal til omkring 86 nye parkeringspladser langs de nye boldbaner. Derudover er der mulighed for ved hallen at etablere yderligere parkeringspladser.

Regnvand og grundvand

Vejle Spildevand har vurderet, at området ikke er nedsivningseget. Det betyder, at Vejle Spildevand skal håndtere regnvandet via en traditionel regnvandsløsning med udledning til et separat regn- og spildevandssystem. Den enkelte grund må befæstes med 35%. Befæstede arealer derudover skal den enkelte grundejer håndtere på egen grund.

Jf. uddybende udtalelse fra Vejle Spildevand kan forsinkelsen etableres som et større volumen på det private regnvandssystem, f.eks. i større rør, men den kan også etableres som faskiner eller regnbede. Afhængig af grundvandsspejlets beliggenhed og jordbundsforholdene på den enkelte grund vil der på nogle grunde evt. kunne ske en afledning ved nedsivning fra faskiner eller regnbede.

I lokalplanprocessen har problemstillingen omkring håndtering af vand i området haft stor bevågenhed. Der er foretaget en geoteknisk rapport, der viser grundvandsspejlet og hvilken type jord der forefindes i undergrunden. Der er lavet beregninger af, hvor stort et volumen klimabassinet skal have for at håndtere en 100-års regnhændelse. Vejle Spildevand har accepteret, at klimabassinet får afløb til regnvandsbassin 318, hvilket betyder, at klimabassinet tømmes

efter kraftige regnhændelser, så der fortsat er volumen til det næste regnskyl. Klimabassinet vil for det meste være tørlagt.

Der har igennem hele lokalplanprocessen været arbejdet på at indgå en frivillig aftale med ejeren af de resterende grunde, der er til salg på Fyrretoften, om at han skal etablere wadier i de grønne kiler i bebyggelsen for at forsinke vandet ved store regnhændelser og derefter lede vandet via det store klimabassin til Vejle Spildevands regnvandssystem.

Det vurderes på den baggrund, at Fyrretoften og cykelstien syd for Fyrretoften gerne skulle opleve en forbedring af problemet med overfladevand i forhold til i dag.

12. indsigelse
Kåre Spangsberg
Stentofte 21,
7100 Vejle

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

1) Indsiger er af den opfattelse, at regnvandsledningsnettet kun er dimensioneret til at aftage overfladevand fra befæstede arealer og dermed ikke til at aftage klimavand fra klimabassinet.

Indsiger mener, at jordmængden, der skal afgraves fra klimabassinet, udgør en enorm mængde jord, der vil betyde en markant terrænregulering, såfremt det skal forblive i området. Det har han dårlige erfaringer med, idet lerjord, der bliver spredt ud, vil komme til at fremstå som befæstede arealer. Derfor mener indsiger, at al jorden skal bortkøres til deponi.

I lokalplanens redegørelse står der, at klimabassinet skal have en hældning på 1:5. Desuden står der, at terrænet i delområde 3 og 4 hæves ud mod delområde 8 for at undgå oversvømmelser. Det mener indsiger kan give oversvømmelser ved Fyrretoften. Han vil derfor gerne have tilføjet:

§ 8.4

Al jord fra etablering af klimabassinet skal bortkøres fra lokalplanområdet til deponi eller andet godkendt modtagersted. Løsningen af klimabassinet skal løses, så det ikke forbindes med det eksisterende ledningsnet, men ved lokal nedsivning som nævnt under 3.10. Bassinet må ikke hegnes og hældningen må ikke udføres stejlere end 1:5.

Desuden ønskes det, at der i § 9.1 tilføjes, at:

§ 9.1 klimabassinet skal udføres, prøves og godkendes for dets formål – før nogle bygge- og anlægsarbejder kan påbegyndes inden for lokalplanens område.

2) Indsiger mener, at der skal være en beskrivelse af forhøjelsen af regnvandsbassinet under § 8, og ligeledes mener han, at bassinet skal afprøves, før bygge- og anlægsarbejdet går i gang.

3) Indsiger mener, at § 8.16 bør ændres, så den er i overensstemmelse med Vejle Spildevands kommentarer i forbindelse med sektorhøringen.

Hvis befæstigelsesgraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system. Det kan ske ved nedgravning af faskiner eller etablering af regnbede, der kan optage regnvand.

Ønskes ændret til:

Hvis befæstigelsesgraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse

inden afledning til forsyningsselskabets system.

4) Indsiger ønsker, at kortbilag 2 bliver forsynet med en angivelse af de 2 § 3-søer, som tidligere i processen har været angivet.

5) Indsiger påpeger en uoverensstemmelse mellem kortbilagene og arealangivelsen i redegørelsen, som bør rettes fra 21 hektar til 22 hektar.

6) Indsiger ønsker en uddybelse af kravene til klimabassinet og foreslår denne formulering i § 1:

- At udlægge et stort fælles friareal, som samtidig kan bruges til klimasikring af området. Klimasikringen skal udføres æstetisk tilfredsstillende i henhold til bilag xx og samtidig sikre, at arealet stadig kan bruges som friareal og være en del af den brede grønne kile.

Skitserne mellem § 8.4 og § 8.5 viser ikke en løsning på klimabassinet, men på de åbne vandrender, der skal føre ned til klimabassinet.

7) Indsiger mener ikke, at redegørelsen er i overensstemmelse med bestemmelserne, idet der i redegørelsen står, at der kan etableres 9 boliger pr. hektar. Derfor ønsker han, at der til § 1 tilføjes:

At pga. landbrugsloven og jordbrugsmæssige interesser kan der bygges op til cirka 9 boliger pr. hektar, når området inden for skovbyggelinjen er trukket fra.

Desuden mener han, at kortbilagene skal redigeres, så de er i overensstemmelse med bestemmelsen om 9 boliger pr. hektar.

8) I afsnittet om strukturplanen står der i lokalplan 1207, at der i bydelsplanen er indlagt en grøn kile fra Grundet Bygade til Grundet Skov i vest.... Den grønne kile gennemføres i nærværende lokalplan.

Desuden nævnes det i miljøscreeningen, at der er et område på tværs af området, hvor dyr frit kan færdes.

Det er indsigers opfattelse, at det grønne bælte ikke vises/sikres i lokalplanen, da delområderne 5 og 6 er udlagt til boliger, og dermed, at der ikke er overensstemmelse mellem redegørelsen, bestemmelserne og kortbilag.

Han ønsker, at det grønne bælte vises på alle kortbilag i lokalplanen, og at der tilføjes en note om, at den brede grønne kile skal udfærdiges, så dyr frit kan bevæge sig på tværs af hele lokalplanområdet.

9) Indsiger mener, det er vigtigt, at alle p-pladser indregnes og anlægges på selve grunden ved den enkelte bolig for at give mere åbne veje og stier gennem området.

Desuden mener indsiger, at grundstørrelser på 400 m² med en bebyggelsesprocent på 35 bør være et minimum, når der både skal påtænkes parkeringspladser, gangarealer, terrasser og skure ud over boligens fodaftryk. Såfremt det fastholdes, at op mod 100 m² af den mindste grundstørrelse kan udlægges i det fælles friareal, bør arealet sikres, så de 100 m² kommer ud over de 10% fælles friareal.

§ 8.1 ønskes ændret til:

8.1 Ved tæt-lav og kompaktparceller skal der udlægges 10% af den samlede grundstørrelse inden for delområdet til fælles friareal. **Såfremt en del af grundstørrelsen medregnes i det fælles friareal ved tæt-lav bebyggelse, er de 10% et tillæg til det areal, der er medregnet.**

10) Indsiger mener ikke, der er overensstemmelse mellem redegørelsen og bestemmelserne, når der et sted i redegørelsen står, *at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse eller andre anlæg.* Andre steder i redegørelsen og i § 3.11 står der, *at der ikke må overføres nogen form for overjordiske anlæg eller andre former for anlæg, der kræver byggetilladelse.*

Såfremt det fortsat er intentionen at lave underjordisk parkering inden for skovbyggelinjen til etageboliger, ønskes det at begrænse antallet af boliger, da befæstigelsesgraden i delområde 9 er lig 0. Det forventes, at et underjordisk parkeringsanlæg vil reducere nedsivningen og dermed øge risikoen for oversvømmelser i området.

11) Indsiger er bekymret for, at vejføringen for Grundet Ringvej har fået en anden vejføring end den, der blev vist i helhedsplanen, idet den har fået et u hensigtsmæssigt skarpt sving, inden den drejer mod øst. Det fremgår af afsnittet om ubebyggede arealer, at vejen skal kunne lede overfladevand ned til Bassin 318, og indsiger vurderer, at det vil kunne skabe farlige situationer med billister, der fortsætter ned mod regnvandsbassinet i svinget.

Derfor mener indsiger, at det vil give en bedre fordeling af trafikken og en mere sikker løsning ved bassin 318, hvis Grundet Ringvej ændres, så den går ned gennem delområde 4 til Grundet Bygade, som det er vist i helhedsplanen.

12) Indsiger mener, at borgere og foreninger i lokalplan 75, 204 og 1181 som minimum skal høres om lokalplan 1207 og kommuneplantillæg nr. 14.

13) Idet det sydlige delområde 10 først sent blev inkluderet i lokalplanen til opstuvning af vandmasser, var området ikke med forud for fordebatten og er ikke med i illustrationen i kommuneplantillægget. Arealet er således ikke med i høringskrivelsen for den offentlige høringsfase.

14) Lokalplanen giver mulighed for offentlige institutioner i delområde 7, og det fremgår af sektorhøringen, at der mangler børneinstitutioner i området. Det fremgår dog af sagens akter, at der ikke bygges en ny børnehave inden for lokalplanområdet. Indsiger stiller spørgsmålstegn ved, hvor nye borgeres børn så skal passes, og om der er tilstrækkelige skole- og fritidsordningstilbud til at kunne servicere det nye område.

15) Indsiger stiller spørgsmålstegn ved, hvem der skal betale for den nye natursti langs skovbrynet, og om det er muligt at kræve den etableret forud for andet bygge- og anlægsarbejde i området, idet det eksisterende stisystem sikkert vil blive påvirket igennem en længere periode.

16) Indsiger mener ikke, at den påtænkte bussluse vil have nogen effekt i forhold til den eksisterende løsning, hvor Grundet Ringvej ikke er gennemgående. I dag er der allerede trafikudfordringer på Grundet Bygade/Grundet Sivevej, og dette vil kun forværres af anslået 200 biler fra den nordlige del og 300 fra den sydlige del.

Teknik & Miljøsbemærkninger

17) Det ønskes, at der kigges på alternative løsninger for klimasikring og trafik, før man beslutter antallet af boliger. Indsiger ønsker at annullere kommuneplantillæg nr. 14 og i stedet bruge det store område, som er udlagt til offentligt formål i dag, til klimasikring/trafikløsning og boldbane ved at købe/ekspropriere jorden. Derefter indarbejdes det antal boliger, der er muligt i et samarbejde mellem investorer og grundejerforeninger.

1) Det er rigtigt, at Vejle Spildevands ledningsnet kun er dimensioneret til at aftage vand fra befæstede arealer, men idet der ikke er et vandløb, som området kan afledes til, og der kun er ringe nedsvinningspotentiale i området, har Vejle Spildevand accepteret, at tømme klimabassinet efter kraftige regnhændelser, så der fortsat er volumen til det næste regnskyl.

Jordbalance

En lokalplan kan ikke regulere flytning af overskudsjord ud af et lokalplanområde. I en byggemodning vil man altid kigge på jordbalancen og bruge overskudsjorden aktivt ved at indarbejde det i byggemodningen, set ud fra et bæredygtighedsmæssigt synspunkt. Først når lokalplanen er endeligt vedtaget, vil Vejle Kommune efter § 9.1 kunne kræve et byggemodningsprojekt for klimabassinet, hvori det bl.a. vil indgå, hvor og hvor meget jord, der skal fordeles ud i området, og om der er jord, der skal bortkøres. Idet opgravet lerjord altid vil være mere porøst end uberørt lerjord, vurderes det ikke som befæstede arealer.

I § 9.1 står der: *at klimabassinet skal etableres forud for ibrugtagning af arealanvendelsen*, hvilket betyder, at klimabassinet skal etableres, inden området kan udstykkes.

Det er konsekvensrettet i § 8.4: *Der skal i delområde 8 anlægges et klimabassin på 3.900 m³, som naturligt skal indpasses i det eksisterende terræn, og som maksimalt må udføres med en hældning på 1:5. Klimabassinet må ikke indhegnes.*

Der har igennem hele lokalplanprocessen været arbejdet på at indgå en frivillig aftale med ejeren af de resterende grunde, der er til salg på Fyrretoften, om, at han skal etablere wadier i de grønne kiler i bebyggelsen for at forsinke vandet ved store regnhændelser og derefter lede vandet via det store klimabassin til Vejle Spildevands regnvandssystem. Det vurderes på den baggrund, at Fyrretoften og cykelstien syd for Fyrretoften gerne skulle opleve en forbedring af problemet med overfladevand i forhold til i dag.

2) Der er udelukkende tale om en udvidelse af et eksisterende regnvandsbassin i delområde 10. En lokalplan skal ikke detailprojektere et regnvandsbassin, men blot anwise en placering. Der er ikke hjemmel i planloven til at kræve, at bassinet skal afprøves forud for bygge- og anlægsarbejde. Bassinets størrelse er alene baseret på beregninger.

3) I § 8.16 er beskrevet, hvordan man kan forsinke regnvand på egen grund, såfremt man har overskredet befæstigelsesgraden.

Jf. uddybende udtalelse fra Vejle Spildevand kan forsinkelsen etableres som et større volumen på det private regnvandssystem, f.eks. i større rør, men den kan også etableres som faskiner eller regnbede. Afhængig af grundvandsspejlets beliggenhed og jordbundsforholdene på den enkelte grund vil der på nogle grunde kunne ske en afledning ved nedsvinning fra faskiner eller regnbede.

4) Ved 2. lokalplanforslag er der på kortbilag 2 påført i signaturforklaringen, at de 4 søer er § 3-søer/mose.

5) Under eksisterende forhold er lokalplanen konsekvensrettet, så der står 22,5 hektar i stedet for 21 hektar.

6) En lokalplan indeholder ikke detailprojekter, men giver kun muligheder for fremtidig udnyttelse af et område. Idet klimabassinet er en forudsætning for arealanvendelsen, kan Vejle Kommune forud for udstykning kræve et projekt, der viser bassinets indpasning i terrænet, terrænregulering m.v. Der henvises i øvrigt til punkt 1c.

Ved 2. lokalplanforslag præciseres det, at skitserne på side 23 refererer til § 8.5.

7) Jf. 2. lokalplanforslag er der ca. 9,5 boliger pr. hektar. Tallet er alene et udtryk for det forventede, fremtidige antal boliger. Kortbilag 3a-3e er principper for fremtidig bebyggelse. Det er ikke et princip at udstykke på præcis samme måde og med præcis det antal boliger, som der er vist på kortbilagene. Derfor står der ikke et specifikt tal i formålparagraffen.

8) Den sidste helhedsplan, der blev udarbejdet i forbindelse med lokalplan 1181 nord for Grundet Bygade, viser et princip for en grøn kile fra Grundet Bygade i øst til Grundet Skov i vest. Formålet med den grønne kile er at sikre en grøn passage tværs over området til skoven.

Den grønne kile i helhedsplanen fra 2014 udgør et bælte, som dels ligger i lokalplan 204 og dels i denne lokalplan. Idet der ikke kommer synlige skel mellem lokalplan 204 og denne lokalplan, vil den grønne kile være sammenhængende. Delområde 8 er på 2,6 hektar og delområde 10 (nord) på 0,5 hektar. Boldbanerne medregnes ikke som bebyggelsens rekreative arealer, men er med til at give området et endnu mere grønt præg. Afstanden mellem bebyggelsen i den kommende bebyggelse Kobbelvænget inden for lokalplan 204 og bebyggelsen i denne lokalplan er på det smalleste sted 15 meter.

Nord for lokalplan 1207's delområde 1 er der mellem 32 og 60 meter grønt bælte mellem bebyggelse i denne lokalplan og Lertoften. På det bredeste sted i delområde 8 er der ca. 160 meter mellem bebyggelsen i denne lokalplan og Fyrretoften.

Der kan etableres en sti fra Grundet Bygade i øst til Grundet Skov i vest via det grønne bælte syd for Kobbelvænget i lokalplan 204, igennem delområde 8 i lokalplan 1207 og igen i den grønne kile syd for Lertoften i lokalplan 204.

En variation i bredden på den grønne kile giver et mere interessant grønt område, end hvis den grønne kile havde den samme bredde hele vejen fra Grundet Bygade til Grundet Skov. Dyr har trods et smallere grønt bælte i den østlige del af bältet stadig mulighed for frit at bevæge sig fra den ene ende af den grønne kile til den anden.

Det vurderes derfor, at helhedsplanens tanker om et grønt bælte på tværs af området stadig er intakt.

Parkering

9) For tæt-lav er det normal praksis, at der skal udlægges minimum 2 p-pladser

pr. bolig. Det vil sige, at der kan etableres fælles parkering.

2. lokalplanforslag er derfor ændret til at: ***Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. grund ved tæt-lav og åben-lav. Ved tæt-lav skal minimum 1 etableres i forbindelse med boligen.***

I indsigelsen er bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad blandet sammen.

Bebyggelsesprocent er den procentvise andel af grunden, der kan bebygges. Dvs. at grunde på 400 m² incl. andel af det fælles friareal kan, med en bebyggelsesprocent på 40, bebygges med 160 m². Kun den del af småbygninger som carporte/garager/skure mv., der overstiger 20 m² for tæt-lav, skal medregnes til bebyggelsesprocenten.

Befæstelsesgraden henviser til det areal, som grunden må befæstes med, i forhold til hvor meget vand der kan tilledes kloaksystemet fra de befæstede arealer. Befæstigelsesgraden indeholder bebyggelse, flisearealer eller anden belægning, som er helt eller delvist uigennemtrængeligt for vand. Jf. spildevandsplanen for området er befæstigelsesgraden 35%.

Bebyggelsesplanerne på kortbilag 3a-3e kan, som de ser ud nu, overholde de 10% fælles friareal ud over den andel af grundene, som ligger i det fælles friareal. Praksis er, at de 10% skal findes ud over den andel, der indgår som en del af boligparcellerne. 2. lokalplanforslag er dog ændret fra: *Ved tæt-lav og kompaktparceller skal der udlægges 10% af den samlede grundstørrelse inden for delområdet til fælles friareal.*

til:

8.1 Ved tæt-lav og kompaktparceller skal der udlægges 10% af den samlede grundstørrelse inden for delområdet til fælles friareal. Såfremt en del af grundstørrelsen medregnes i det fælles friareal ved tæt-lav bebyggelse, skal andelen regnes som et tillæg ud over de 10% fælles friareal.

10) På baggrund af indsigelser blev etageboliger i 3 etager taget ud af lokalplanforslaget nr. 2, og delområde 1 og 2 er i stedet erstattet af et område kun med åben-lav og et område med mulighed for både åben-lav og tæt-lav.

11) Vejen har rigtig nok fået en anden vejføring end skitseret i helhedsplanen fra lokalplan 1181. Det har været et ønske fra lodsejeren, idet det var vanskeligt at udarbejde en fornuftig bebyggelsesplan med helhedsplanens vejføring samt deklaraionsbælter for regn- og spildevandsledninger i området.

Idet klimabassinet forbindes med bassin 318, er det udelukkende vand fra den vestlige bakke og regnvand, der rammer stamvejen, som skal ledes til bassin 318. Det vurderes ikke at vandmængderne på vejen vil føre til farlige situationer i svinget ved bassin 318, men svinget vil tværtimod virke hastighedsdæmpende.

12) Alle ejere/beboere inden for lokalplan 204 og 1181 er blevet hørt, da en del af deres fælles friarealer indgår i lokalplan 1207.

Idet det areal, der overgår fra lokalplan nr. 75 til lokalplan nr. 1207, ligger som offentligt formål i kommuneplanen og ikke indgår som en del af beboerne i lokalplan nr. 75's fælles friareal, er det vurderet, at det kun er ejere og beboere, som er naboer til lokalplan 1207, som har en væsentlig interesse i lokalplanen,

hvorfor det kun er dem, der er hørt. Boldbanerne, som var planlagt i det offentlige areal, er nu placeret i lokalplan 1207, dog med en lidt anden placering.

Der var på udsendelsestidspunktet af 1. lokalplanforslag ikke etableret nogen grundejerforening for hverken lokalplan nr. 204 eller lokalplan nr. 1181.

13) Det er rigtigt, at den sydlige del af delområde 10 ikke var med i forbedringen eller i kortbilaget for kommuneplantillægget, men det har ingen praktisk betydning, idet det allerede i dag er et regnvandsbassin. Bassinets kapacitet skal blot udvides. Kortbilaget for kommuneplantillægget er blevet konsekvensrettet forud for lokalplanens endelige vedtagelse.

14) Området i delområde 7 er for lille til en nutidig daginstitution. Det kræver min. 10.000 m². Derfor undersøges der pt. andre muligheder for en ny daginstitution i området. Der kan dog inden for delområde 7 være andre former for offentlige institutioner.

Sti langs skovbrynet

15) Det er i princippet lodsejerens forpligtelse at anlægge stien langs skoven. Idet Vejle Kommune har købt skoven og skal bruge en vej til skovdrift, er det dog muligt, at lodsejeren og Vejle Kommune sammen anlægger en kørefast vej langs skoven, som også kan benyttes som sti. I så fald vil det måske være muligt at påbegynde anlægsarbejdet før byggemodning.

Trafik

16) Udbygningen af området vil naturligt medføre en forøget trafikbelastning på det eksisterende vej- og stinet. Der arbejdes pt. på en samlet trafikanalyse, som skal belyse de trafikale konsekvenser ved et forøget antal boliger i området.

Miljøstyrelsens turrater for parcelhuse i sammenhængende byområde er opgivet til 3,5 bilture pr. bolig pr. døgn. Erfaringsmæssigt afvikles ca. 20% af turene fra denne type boligområder i morgenspidstimen. Disse tal er benyttet i den konkrete trafikale vurdering.

Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives der mulighed for etablering af bussluse på stamvejen gennem området.

Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering. Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune forbeholder sig retten til at vurdere, hvor på stamvejen den skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen. En bussluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Grundet Ringvej er udlagt i en bredde af 16 meter med en høj trafikkapacitet og vurderes ikke udfordret af trafikforøgelsen fra området. Der er cykelsti langs med vejen. Stikrydsninger vurderes løbende og hastighedsdæmpende tiltag og supplerende belysning kan blive nødvendig og vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer.

Grundet Bygade er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med 45 graders knæk

og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Tæt ved Lukas Skolen og børneinstitution er der et belyst fodgængerfelt. Strækningen forbi Lukas Skolen er skiltet med tavle (A22 Børn).

Grundet Sivevej er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med hævede flader og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen.

Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges.

Parallelt med Grundet Bygade forløber Moldevej, Finlandsvej og Viborgvej, der alle indgår i den samlede trafikale planlægning for området og med de rette indretninger giver mulighed for at flytte en betydelig trafikmængde.

Placering af vej, boldbaner og bebyggelse

17) Idet delområde 8 i lokalplanen er det lavest beliggende sted i lokalplanområdet og det område, hvor vandet samler sig, er klimabassinet naturligvis placeret her. Desuden indgår klimabassinet som en del af den grønne kile. Klimabassinet vil for det meste være tørlagt og dermed anvendelig til rekreative formål.

Grundet Ringvej er en bred stamvej, hvor billister nemt kan komme til at køre for stærkt. Rundkørslen i lokalplan 189 er derfor også opført for at dæmpe trafikken. Svinget i den sydlige del af lokalplanområdet er ligeledes med til at sænke hastigheden på vejen.

Boldbanerne ligger fint placeret nord for Nørremarkshallen. Der er derfor allerede foretaget en konkret vurdering af placeringen af klimabassin, grøn kile, boldbaner og vejanlæg forud for udlæg af boliger.

13. indsigelse

Kåre Spangsberg
Stentofte 21,
7100 Vejle

Indsigelse til 2. lokalplanforslag

§ 4-områder

1. Indsiger nævner, at der jævnfør kommuneplanens digitale kort bør indtegnes, at der er 4 beskyttede søer/moser i området, hvor der kun i dag er 2 indtegnet på kortbilagene 3a-3e, og at de 2 regnvandsbassiner også bør indgå i redegørelsen.

Fordebat

2. Indsiger vurderer ikke, at fordebatten til kommuneplantillægget er korrekt retslig tilvejebragt, idet der ikke er annonceret i medier, hvilke kan have resulteret i, at nogen ikke har haft mulighed for at komme med bemærkninger til dette.

Dispensation for terræn

3. I lokalplanens redegørelse står der, at man ved særligt udfordrende terræn kan dispensere fra terrænreguleringsbestemmelsen § 8.14, hvilket indsiger ikke mener bør stå i en redegørelse. Idet bakken udgør et specielt naturelement, bør der ikke dispenseres fra terrænreguleringsbestemmelsen.

Tilgængelighed

4. Indsiger mener, at bestemmelserne § 5.7 og 5.8, som beskriver stiernes beskaffenhed, strider mod redegørelsen omkring tilgængelighed ved at
-

stierne kan anlægges med stenmel og grus, som han ikke definerer som fast belægning.

Parkering

5. Indsiger mener, at bestemmelsen omkring parkeringspladser skal ændres fra: *Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. grund ved tæt-lav og åben-lav. Ved tæt-lav skal minimum 1 etableres i forbindelse med boligen*, til:

Der skal udlægges 2 parkeringspladser på hver grund ved åben-lav. Ved tæt-lav skal minimum 1 etableres på grunden, og den anden kan etableres i forbindelse med boligen.

6. Idet § 5.10 åbner op for delvis parkering uden for grunden, ønsker Kåre en anden formulering af § 8.11, idet han er bange for, at der bliver parkeret campingvogne og både på de fælles parkeringspladser. Formuleringen lyder:

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt både.

I stedet ønsker Indsiger en anden formulering: *Oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer samt både skal ske på egen grund og kun i sommerhalvåret.*

Belysning på boldbaner

7. Idet boldbanerne skal ligge med enten institutioner eller boliger som nabo, mener indsiger, at naboerne/institutionerne skal involveres, inden belysning af anlægget godkendes. Derfor mener indsiger, at § 8.10 bør være mere konkret, og at det burde have været indeholdt i miljøscreeningen.

Trafik

8. For at undgå unødigt trafikbelastning i den sydlige del af St. Grundet samt Grundet Ringvej mener indsiger, at busslusen bør indbygges i forbindelse med den grønne kile fra starten af.

Klimasikring

9. En af intentionerne bag lokalplanen er at klimasikre området ved at etablere et klimabassin på 3900 m³. Ud fra en aktindsigt kan det konstateres, at der nu er planer om, at en del af de 3900 m³ skal etableres i de grønne kiler på Fyrretoften. Det vil ødelægge Fyrretoftens grønne arealer, hvilket indsiger mener er urimeligt.

Den jordmængde, der skal opgraves for at skabe klimabassinene, vil jf. indsiger være massiv, og hvis denne jordmængde skal fordeles inden for lokalplanområdet, vil det betyde en markant terrænregulering af de grønne områder. Den lerholdige jord, som findes i området, vil have effekt som befæstede arealer. Med en befæstelsesgrad for områder på 35% vil det betyde at delområderne 8, 9, og 10 er lig nul. Indsiger mener derfor, at den opgravede jord skal bortkøres.

I lokalplanens bestemmelse § 1 ønskes arealet for klimasikring ændret

til - At udlægge et stort fælles friareal, som samtidigt kan bruges til klimasikring af området. Der skal etableres et klimabassin på 3.900 m³ i delområde 8.

I lokalplanens bestemmelse § 8.4 ønskes tilføjet efter ”indhegnes”:- *Al jord fra etableringen af klimabassinet skal bortkøres fra lokalplanområdet til deponi eller andet godkendt modtagedsted.*

Regnvandsbassin

10. For at sikre, at regnvandsbassinet B318 har den tilstrækkelige kapacitet fra starten af, mener indsiger, at lokalplanen bør definere, hvor stort bassinet skal være, samt beskrive, hvordan den skal udføres.

Desuden ønskes § 9.2 ændret til: *Udvidelsen af bassin 318 skal udføres, prøves og godkendes for dets formål – før nogle bygge- og anlægsarbejder kan påbegyndes inden for lokalplanens områder til boliger.*

Befæstigelsesgrad

11. § 8.16 bør ændres, så den er i overensstemmelse med Vejle Spildevands kommentarer i forbindelse med sektorhøringen.

§ 8.16 *Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system. Det kan ske ved nedgravning af faskiner eller etablering af regnbede, der kan optage regnvand.*

Ønskes ændret til:

Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system.

Antal boliger

12. I sagsfremstillingen til opstart af lokalplan 1207 stod der, at der kan være 164 boliger inden for lokalplanområdet. Med den rette afstand til § 3-områderne og indarbejdelse af den grønne kile mener Kåre, at det korrekte maksimale antal boliger er 164 boliger.

Grønne kile

13. Indsiger mener, at den oprindelige grønne kile fra Grundet Bygade til skoven fra seneste helhedsplan skal indarbejdes.

Ejerforhold

14. Der stilles spørgsmålstejn ved, hvem der ejer delområde 6, da det både kan benyttes til boliger og institutioner. Skal Vejle Kommune, som ejer af boldbanerne og evt. delområde 6 til institutioner, deltage i fællesudgifterne i grundejerforeningen?

Jorddepot

15. Eftersom regnvandsbassin 318 nu er en del af lokalplanområdet, stilles der spørgsmålstejn ved, hvorfor det jorddepot, der ligger øst for regnvandsbassinet fra en tidligere udstykning, stadig ikke er kørt væk. Når nu den sydlige del af St. Grundet er færdigudviklet, stilles der spørgsmålstejn ved, om jorddepotet vil blive fjernet, og såfremt ikke, ønskes der en begrundelse herfor.
-

Skole og dagtilbud

16. Lokalplanforslaget giver mulighed for offentlige institutioner i delområdet 6 og 7, og ud fra sagens akter fremgår det, at der kommer til at mangle daginstitutioner i området. Det fremgår dog også, at de manglende daginstitutioner ikke skal være inden for denne plan. Indsiger ønsker derfor at vide, hvor de mange nye borgere så skal få passet deres børn både i vuggestue, børnehave og skole- og fritidsordning.

Sti langs skoven

17. Jf. lokalplanen skal stien langs skovbrynet fortsættes ned til Grundet Bakke. Indsiger ønsker at vide, hvem der skal finansiere den, og om den kunne anlægges før byggestart, så der under byggefasen vil være en sti til de eksisterende beboere i området.

Udstykning af sokkelparceller

18. Der refereres i formålsbestemmelsen § 1 til, at blandt andet kortbilag 3B viser udstykningsprincipperne. Det vurderes, at på dette kortbilag vises kun bebyggelsen (sokkelparceller) i delområde 1 og 2 og ikke selve udstykningen. Dette kortbilag 3B bør vel for delområde 1 og 2 ligeledes vise udstykninger som defineret under § 4.

Vejbredder

19. Ved flere opmålinger ser det ud til, at stamvejen kun er 12 meter bred mod 13 meter i § 5.3. Kortbilagene 3a-3e bør sikre, at der er plads til en udlægsbredde på 16 meter.

Teknik & Miljø bemærkninger

§ 3-områder

1. Alle 4 § 3-områder er indtegnet på kortbilag 2, eksisterende forhold, og beskrevet i § 8.6, men det er rigtigt, at de 2 regnvandsbassiner også skal nævnes i redegørelsen omkring § 3. Alle 4 søer skal vises på kortbilag 3a-3e.

Rettelsen vil blive udført forud for endelig vedtagelse.

Illustrationsplanerne er principper for bebyggelse. Dvs. en kommende bebyggelsesplan vil kunne have en lidt anden udformning, så længe den overholder lokalplanens principper.

I kommuneplan 2017-29 står der, at der skal etableres en frizone på mellem 10 og 25 meter mellem et § 3-område og ny bebyggelse. Ud fra et konkret projekt skal bestemmelsen som udgangspunkt overholdes. Der vil dog kunne dispenseres ned til 10 meter ud fra et konkret projekt, såfremt der tages hensyn til § 3-områderne.

Fordebat

2. Forud for kommuneplantillægget har der været en fordebat på Vejle Kommunes hjemmeside. Lokalplan og kommuneplantillæg har desuden været annonceret på kommunes hjemmeside i forbindelse med de 8 ugers høringsperiode. Kommunen har jf. planloven kun pligt til at annoncere på www.Plandata.dk.

Dispensation

3. Bortset fra formåls- og anvendelsesbestemmelsen kan man dispensere fra alle bestemmelser, såfremt det er mindre overskridelser, og de ikke strider mod intentionerne med lokalplanen. Det kan være en udfordring

at placere et byggeri på et stærk kuperet terræn. Derfor oplyses det i redegørelsen, at kommunen vil se velvilligt på en dispensation i en byggesag, såfremt det ikke er muligt at placere byggeriet inden for en terrænregulering på +/- 0,5 meter.

Det er bestemmelserne, der er gældende. Redegørelsen er blot en uddybning af bestemmelsernes indhold.

Tilgængelighed

4. Vejle Kommune betegner grus- og stenmelstier som fast belægning.
5. Vejle Kommune har valgt, at den anden p-plads godt kan placeres som en fælles parkeringsplads, eller som sideparkering langs vejene. Det er op til en kommende byherre at komme med et detailprojekt.
6. Opbevaring af campingvogne og både i et boligområde er med til at forstyrre det arkitektoniske helhedsindtryk i et boligområde. Samtidig kan det være meget generende for naboerne med hensyn til skyggegeener og udsyn. Derfor er det valgt helt at forbyde opbevaring af f.eks. campingvogne i lokalplanområdet.

Der er kommet en generel ændring i bestemmelsen om parkering af køretøjer, da den har vist sig at være uklar. Desuden tilføjes der i bestemmelsen, at det også gælder for de fælles friarealer.

Fremtidig § 8.11:

De ubebyggede arealer på den enkelte grund samt på de fælles friarealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke-indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

Belysning

7. § 8.10 giver mulighed for belysning af boldbanerne. Belysningen vil blive vurderet konkret i forbindelse med en godkendelse af lysanlægget, så det ikke bliver generende for de omkringboende.
8. Trafik
Der henvises til Teknik & Miljø's bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Klimasikring

9. Fyrretoften har i dag problemer med overfladevand. På de ubebyggede grunde står der til tider blankt vand med vækst af dunhammer. De grønne kiler er ligeledes vandlidende. Klimamodeller viser, at ved store regnhændelser vil en del af Fyrretoften oversvømmes.

Derfor har Planafdelingen under hele lokalplanprocessen arbejdet for at finde en fælles måde, at løse både Fyrretoftens og området inden for lokalplan 1207's vandudfordringer på. Der har under lokalplanprocessen været møder med repræsentanter fra Fyrretoften om klimaløsningerne.

Såfremt der ikke også sker klimatiltag på Fyrretoften, vil et 3900 m³ klimabassin i lokalplan 1207 ikke hjælpe Fyrretoften af med deres vandproblemer. De wadier, der bør tilvejebringes i de grønne kiler på

Fyrretoften, er tørbassiner, som udelukkende vil stå med vand, når der har været en stor regnhændelse. Under normale vejrforhold vil de være tørlagte og kan anvendes til rekreative formål. Altså en forbedring i forhold til i dag. Meningen er, at de forskellige klimabassiner er forbundne med hinanden. De skal tilbageholde vand, som langsomt videreføres til det store bassin i lokalplan 1207 og videre ned til Vejle Spildevands regnvandssystem.

Jordbalance

Se Teknik & Miljøs bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Beskrivelse af regnvandsbassin

10. Lokalplanen skal udelukkende give mulighed for udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin. En lokalplan kræver generelt ikke detailprojektering af anlæg. Det eksisterende bassin har stejle skrænter, end denne lokalplan giver mulighed for i delområde 8. Bassinet er derfor indhegnet, og det vil det formentlig blive ved med at være, da det er lovlige eksisterende forhold. Der er ikke udarbejdet et konkret projekt for regnvandsbassinet, men jf. Vejle Kommune og Vejle Spildevands beregninger for tilbageholdelse af regnvand på St. Grundet, skal kapaciteten i bassin 318 øges med ca. 2.000 m³. Bassinets størrelse er alene baseret på beregninger. Der er ikke hjemmel i planloven til at kræve, at bassinet skal afprøves forud for bygge- og anlægsarbejde.

Befæstelsesgrad

11. Vejle Spildevand har vurderet, at området ikke er nedsivningseget. Det betyder, at Vejle Spildevand skal håndtere regnvandet via en traditionel regnvandsløsning med udledning til et separat regn- og spildevandssystem. Den enkelte grund må befæstes med 35%. Befæstede arealer derudover skal den enkelte grundejer håndtere på egen grund.

Jf. uddybende udtalelse fra Vejle Spildevand kan forsinkelsen etableres som et større volumen på det private regnvandssystem, f.eks. i større rør, men den kan også etableres som faskiner eller regnbede. Afhængig af grundvandsspejlets beliggenhed og jordbundsforholdene på den enkelte grund vil der på nogle grunde evt. kunne ske en afledning ved nedsivning fra faskiner eller regnbede. Derfor ændres § 8.16 ikke.

§ 8.16: Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system. Det kan evt. ske ved nedgravning af faskiner eller etablering af regnbede, der kan optage regnvand.

Antal boliger

12. En lokalplan opstartes af Teknisk Udvalg. I sagsfremstillingen stod der, at det forventes, at der kunne være op til 164 boliger inden for lokalplanområdet. I opstartsfasen af en lokalplan kendes alle faktorer ikke, og undervejs i en lokalplanproces kan indholdet ændres. I denne lokalplan lå der på daværende tidspunkt et udkast til en bebyggelsesplan, som under lokalplanprocessen udviklede sig. Udgangspunktet for den offentlige høring er det lokalplanforslag, som politikerne har godkendt.

Vejle Kommune vil gerne udarbejde fremtidssikrede lokalplaner, hvor

der gives mulighed for forskellige boligtyper, så der ikke om kort tid skal udarbejdes en ny lokalplan, fordi grundene ikke kan sælges. Derfor giver lokalplanen mulighed for forskellige boligtyper inden for samme delområder. Det er ikke ensbetydende med, at hele lokalplanen udnyttes til maks. antal boliger med udelukkende tæt-lav boliger.

Det er ikke hensigtsmæssigt at skrive et maks. antal boliger ind i formålsbestemmelsen, da det giver en ufleksibel plan.

Lokalplanen lever op til kommuneplanen omkring grundstørrelser med 400 m² for tæt-lav og min. 700 m³ for åben-lav. Derudover er der en tredjedel af området, som er udlagt til grønne arealer. Langt mere end der er andre steder i byen eller i lokalplan 204 nord for.

13. Den grønne kile

Der henvises til Teknik & Miljøs bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Ved revisionen af lokalplanen er der indlagt et nyt grønt bælte mellem boldbanerne og bebyggelsen i delområde 4, som giver mulighed for en sti til de større grønne områder og skoven for beboerne, der kommer sydfra. Imellem bebyggelserne er der mere intime grønne områder, hvor børn kan lege. Ca. 1/3 af lokalplanområdet er udlagt til grønne arealer.

14. Ejerforhold og grundejerforening

Det er en privat lodsejer, der ejer delområde 6. Såfremt delområde 6 ønskes anvendt til en offentlig institution, vil Vejle Kommune opkøbe jorden. En nutidig børnehave vil kræve et areal på min. 10.000 m², og derfor er delområde 6 for lille til en daginstitution, men jorden vil kunne anvendes til andre former for offentlige institutioner.

Idet boldbanerne sammen med Nørremarkshallen ikke er en del af boligområdet, men er et offentligt idrætsanlæg for hele Nørremarken, er det udelukkende boligejerne, der skal være med i grundejerforeningen. Derfor ændres § 12.1 til:

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt **for samtlige boligejere af ejendomme** inden for lokalplanområdet.

Jorddepot

15. Det er rigtigt, at bakken øst for regnvandsbassinet er overskudsjord fra Lille Grundet-udstykningsplan. Bakken er ikke en del af denne lokalplan, men af lokalplan 1181. På trods af, at bakken er ren overskudsjord fra udstykningsplanen syd for Grundet Bakke, er den blevet en del af områdets identitet, og området kan fint bruges som rekreative opholdsarealer, eksempelvis kælkebakke eller anden form for legeområde. Det er kun op til fantasien, hvordan området kan bruges.

Skole- og dagtilbud

16. Idet området nord for St. Grundet Hovedgård også er under planlægning til nye boligområder, undersøges alternative placeringer for en ny børnehave.

Beboerne på St. Grundet benytter sig af mange forskellige skoler, dels i

området og dels i midtbyen. Kapaciteten af offentlige skole- og dagtilbud indgår i en samlet planlægning for hele Vejle. De private skoletilbud er ikke medregnet. Det vurderes, at der er offentlige skole- og fritidsordningskapacitet nok til områdets børn.

Sti langs skovbrynet

17. Det er i princippet lodsejerens forpligtelse at anlægge stien langs skoven. Idet Vejle Kommune har købt skoven og skal bruge en vej til skovdrift, er det dog muligt, at lodsejeren og Vejle Kommune sammen anlægger en kørefast vej langs skoven, som også kan benyttes som sti. I så fald vil det måske være muligt at påbegynde anlægsarbejdet før byggemodning.

Udstykning af sokkelparceller

18. Udstykningsplanen 3b viser en sokkeludstykningsplan. Det betyder, at man i princippet kun ejer det areal, hvorpå soklen står. Resten er fælles friareal. Ved den form for udstykning skal delområde 1 og 2 ikke udstykkes som almindelige parcelhusgrunde med 700-1399 m² grunde ligesom de andre åben-lav grunde. Jf. § 4.3 skal der, hvis grundene udstykkes på den måde, udstykkes efter en samlet plan, hvor de fælles friarealer skal vises, og det skal dokumenteres, at der er den samme mængde friareal mellem husene, som der ville være ved en traditionel parcelhusudstykningsplan. Ved denne slags udstykning vil boligerne ligge i én stor park, hvor bakkens landskabskarakter træder bedre frem.

Vejbredde

19. Kortbilagene 3a-3e er illustrationsplaner, som viser nogle principper for bebyggelse og vejstruktur, og derfor kan den reelle udstykning godt komme til at se en smule anderledes ud, blot den overholder de overordnede principper. Det juridiske bindende i en lokalplan er bestemmelserne. Bygherren skal således overholde udlæg- og anlægsbredde af veje og stier, som beskrevet i § 5.

14. indsigelse
Danmarks
Naturfredningsforening

Som udgangspunkt finder DN forslag til lokalplan og kommuneplantillæg fornuftigt med et attraktivt boligområde i gå-/eller cykelafstand til Vejle midtby.

Det grønne bælte

Dog er DN kede af, at det grønne bælte fra Grundet Bygade til Grundet Skov er blevet stærkt reduceret i areal, så kilen nu kun består af delområde 8, der begrænses af henholdsvis delområde 2 og 5.

DN appellerer til, at den grønne kile, der var i helhedsplanen, fastholdes. Den vil, hvis ikke den blot kommer til at henlægges som græsplæne, have stor naturpotentiale.

DN foreslår, at delområde 9, arealet inden for skovbyggelinjen, tilplantes med blomstrende buske og frugttræer, for at skabe et areal med mere naturmæssigt indhold til gavn for biodiversiteten, fremfor at området udelukkende henligger som åbne græsarealer. Samtidig skabes der fine rammer for børn og voksnes leg.

Dansk Naturfredningsforening har ikke indgivet indsigelse vedr. 2. lokalplanforslag.

Den grønne kile

Den grønne kile i helhedsplanen fra 2014 udgør et bælte, som dels ligger i lokalplan 204 og dels i denne lokalplan. Idet der ikke kommer synlige skel mellem lokalplan 204 og denne lokalplan, vil den grønne kile være sammenhængende. Delområde 8 er på 2,6 hektar og delområde 10 (nord) på 0,5 hektar. Boldbanerne medregnes ikke som bebyggelsens rekreative arealer, men er med til at give området et endnu mere grønt præg. Afstanden mellem bebyggelsen i den kommende bebyggelse Kobbelvænget inden for lokalplan 204 og bebyggelsen i denne lokalplan er på det smalleste sted 15 meter. Her er der mulighed for opførelse af en sti, som skal fortsætte over til skoven. Nord for lokalplan 1207's delområde 1 er der mellem 32 og 60 meter grønt bælte mellem bebyggelse i denne lokalplan og Lertoften. På det bredeste sted i delområde 8 er der ca. 160 meter mellem bebyggelsen i denne lokalplan og Fyrretoften.

En afveksling i bredden på det grønne bælte er mere interessant, end hvis det grønne bælte havde den samme bredde hele vejen fra Grundet Bygade til Grundet Skov. Dyr har trods et smallere grønt bælte i den østlige del af bællet stadig mulighed for frit at bevæge sig fra den ene ende af den grønne kile til den anden.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at den grønne kile fra Grundet Skov til Grundet Bygade fortsat er til stede i sammenhæng med de grønne områder i lokalplan 204.

Lokalplanen lægger op til, at delområde 8 ikke udelukkende skal være slået græs, men at der her kan være mere "fri natur" med træer og buske med et minimum af pleje, som skaber en større biodiversitet.

Ved revisionen af lokalplanen er der indlagt et nyt grønt bælte mellem boldbanerne og bebyggelsen i delområde 4, som giver mulighed for en sti til de større grønne områder og skoven for beboerne, der kommer sydfra. Imellem bebyggelserne er der mere intime grønne områder, hvor børn kan lege. Ca. 1/3 af lokalplanområdet udgør grønne arealer.

Delområde 9, som ligger inden for den 100 meter lange skovbyggelinje, er et fælles friareal til beboerne i området, og det er op til grundejerforeningen, hvordan de vil udnytte arealet.

Det er dog Teknik & Miljø's vurdering, at udsigten til det smukke skovbryn vil sløres, hvis området tilplantes med frugttræer og blomstrende buske.

15. indsigelse

Andelsboligforeningen
Lille Grundet

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Andelsboligforeningen Lille Grundet tilslutter sig den fælles indsigelse fra grundejerforeningerne i området, men ønsker at præcisere indsigelsen på en række punkter.

Beboerne i hele Lille Grundet/Store Grundet ønsker at blive inddraget i en videre dialog om den endelige lokalplan, f.eks. ved et borgermøde og/eller med møder med de enkelte grundejerforeninger.

Helhedsplan

Andelsboligforeningen påpeger, at den oprindelige helhedsplan fra 1985 udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten byggede på, at udstykninger skal ligge som vindrueklaser med større grønne arealer omkring sig, hvor vejstrukturen leder

trafikken ud, hvor større veje kan opfange den.

Beboerne mener, at helhedsplanens principper er holdt indtil nu, men at denne lokalplan er fundamentalt anderledes. Planen lægger op til massiv bebyggelse af alle arealer og en trafikstruktur, som vil belaste Grundet Bygade uhensigtsmæssigt.

De gør derfor indsigelse mod lokalplanforslaget, idet de mener, at den strider mod tidligere helhedsplaner og bydelsplan.

Antal boliger

I delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 gives der mulighed for tæt-lav bebyggelse uden egentlige fælles friarealer. I bebyggelsesplan 3e (efter 2. lokalplanforslag) kan der bygges ca. 220 boliger (13 boliger pr. hektar).

Andelsboligforeningen mener, at bebyggelsesplanerne skal tilrettes, så der kun kan bygges 9 boliger pr. hektar jævnfør miljøscreeningen. De mener, at tætheden er udtryk for, at lodsejeren vil have maksimale byggemuligheder på sin ejendom på bekostning af almenvellets interesser. Boligenklaverne ud til det sammenhængende grønne strøg har gjort Lille Grundet til et unikt og attraktivt boligområde, hvilket de mener lokalplanforslaget 1207 ikke kan leve op til.

Bygningshøjder – bebyggelse af bakkerne

I den oprindelige strukturplan fra 1985 var bakken (delområde 1, 2 og 9) friholdt for bebyggelse for at bevare det særlige landskabstræk. Ved den massive bebyggelse af bakken, som lokalplan 1207 lægger op til, vil dette vigtige landskabstræk forsvinde. Desuden vil bebyggelse i 3 etager med en højde på op til 16 meter kunne give indbliksgener og skyggegener for den eksisterende bebyggelse.

Andelsboligforeningen gør derfor indsigelse mod:

- a) den tætte bebyggelse i delområde 1 og 2, idet den vil ødelægge de værdifulde landskabstræk
- b) bebyggelse i op til 3 etager pga. det landskabeligt følsomme landskab og pga. indbliksgener og skyggeforhold i forhold til de eksisterende boliger.

Beboerne foreslår derfor, at bakken friholdes for bebyggelse fra kote 70 til 75. De ønsker desuden, at der ikke må ske nogen form for underjordisk bebyggelse inden for skovbyggelinjen.

Hvis der alligevel gives tilladelse til 3-etagers byggeri, henstilles der til, at det indpasses i landskabet, så det ikke opføres på bakkens højdepunkt.

Trafik

I den oprindelige helhedsplan fra 1985 var det tanken, at trafikken fra hele området nord for lokalplan 1207 skulle trafikbetjenes fra Grundet Ringvej. Området omfattet af lokalplan 75, nu 1207, skulle betjenes fra Grundet Bygade. Der gøres indsigelse mod, at vejen føres igennem uden hindring for biler, og beboerne ønsker, at det skal stilles som et krav i lokalplanen, at der skal etableres en bussluse i den grønne kile.

Regnvand og oversvømmelser

Andelsboligforeningen er bekymret for hyppige oversvømmelser pga. den

fremtidige bebyggelse, samt at klimabassinet er virkningsløst, idet området er vandlidende i dag og ikke er nedsvivningseget.

Der henstilles derfor til, at Vejle Kommune udfører egentlige beregninger over regnvandsbelastningen, og at det stilles som krav, at alle boliger skal udføres med grønne tage, hvilket vil nedsætte behovet for bortledning af vand ved større regnhændelser.

Grønne bæltter

I lokalplanen fremhæves den grønne kile mellem Grundet Bygade og Grundet Skov. Andelsboligforeningen mener, at den grønne kile ikke fremgår af det fremlagte lokalplanforslag 1207, idet den nordlige del af delområde 2 samt delområde 5 og 6 bebygges. De 2 områder, som udgør den grønne linje, er samtidig udlagt til tilbageholdelse af regnvand.

De ønsker derfor, at der udarbejdes en detailplan for ”den grønne kile” som et sammenhængende grønt område fra Grundet Skov til Grundet Bygade. De ser sådan en plan som en naturlig opfølgning på Vejle Kommunes resiliensstrategi om at styrke sammenhængskraften på tværs af boligområder.

De foreslår derfor, at ”den grønne kile”, i denne lokalplan og i fremtidige lokalplaner udformes således, at de også kan fungere som spredningskorridorer for dyr og planter, og at de ikke henligger som slået græs, men får en større biodiversitet.

De foreslår desuden, at delområde 1, 2 og 9 delvist inddrages i den grønne kile som et rekreativt areal i tilknytning til Grundet Skov med mulighed for at opføre en bålhytte, skovlegeplads samt kælkebakke. Herved kan området medvirke til at sikre en større attraktivitet for beboerne og institutionerne fra Nørremarken, Store og Lille Grundet.

Teknik & Miljø bemærkninger

Helhedsplan

Planlægning er en dynamisk proces, som af forskellige årsager ændrer karakter over tid. Som helhedsplanen fra 1985 illustrerer, udnyttede man ikke arealressourcerne i de bynære områder særlig intensivt. I dag er der en stor tilflytning til de større byer, og derfor skal vi sikre en bæredygtig udvikling og udnytte de bynære arealer bedre, end helhedsplanen fra 1985 lagde op til.

Helhedsplanen fra 1985 er blevet redigeret ad flere omgange. Stamvejen Grundet Ringvej blev i forbindelse med helhedsplanen i lokalplan 189 fra 2005 gennemgående til Grundet Bakke. Ved helhedsplanen i forbindelse med lokalplan 1181 fra 2014 blev stamvejen tilkoblet længere oppe på Grundet Bygade for at fredeliggøre Grundet Bakke og den sydlige del af Grundet Bygade.

På samme vis som lokalplan 204 fra 2006 udlægges der boligområder til både åben-lav og tæt-lav.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at lokalplanen er i overensstemmelse med den sidste nye helhedsplan fra 2014.

Antal boliger

På baggrund af indsigelser blev etageboliger i 3 etager taget ud af 2. lokalplanforslag, og delområde 1 og 2 er i stedet erstattet af et område kun med åben-lav og et område med mulighed for både åben-lav og tæt-lav. Det betyder en reduktion

tion på ca. 30 boliger.

Muligheden for underjordisk parkering ind under skovbyggelinjen er derfor heller ikke en mulighed.

Vejle Kommune vil gerne udarbejde fremtidssikrede lokalplaner, hvor der gives mulighed for forskellige boligtyper, der tilpasses efterspørgslen af boliger. Derfor giver lokalplanen mulighed for forskellige boligtyper inden for samme delområder. Det er ikke ensbetydende med, at hele lokalplanen udnyttes til maks. antal boliger med udelukkende tæt-lav boliger.

Ved 2. lokalplanforslag er kortbilag 3a-3e et udtryk for de muligheder for bebyggelse, der er inden for de forskellige delområder.

Til sammenligning er der i lokalplan 204 mulighed for i delområderne 1-5 både at opføre åben-lav og tæt-lav boliger med en grundstørrelse på ned til 300 m². Markedskræfterne har dog gjort, at delområde 1 og 4 er endt med parcelhuse. Lokalplan 204 udgør et areal på ca. 24,7 hektar, og der er i dag udstykket til 116 boliger. Dertil kommer delområde 5, hvor der kan opføres rækkehuse med en grundstørrelse på 300, incl. andel af de fælles friarealer og delområde 6, hvor der er mulighed for op til 3-etagers boliger i 10 meters højde, men området er endnu ikke er udnyttet. Udnyttelsesgraden for lokalplan 204 er således væsentlig større end lokalplan 1207, hvor der jf. kortbilag 3e kun vil kunne bygges omkring 190 boliger.

Kortbilag 3e i 2. lokalplanforslag kan virke tæt, men udbud og efterspørgsel vil regulere antallet af tæt-lav og åben-lav på samme vis som i lokalplan 204 nord for. Området inden for lokalplan 1207 vil formentlig også blive en blanding af parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Ca. 1/3 af arealet inden for lokalplan 1207 er udlagt til grønne områder og regnvandsbassiner, hvilket er mere end for lokalplanen nordfor eller andre tilsvarende udstykninger i kommunen. Imellem de tæt-lave boliger er der ligeledes nære grønne områder, hvor børn kan lege. Dertil kommer 2 hektar boldbaner, som heller ikke kan bebygges. Det vurderes i lokalplanforslaget, at antallet af boliger pr. hektar er ca. 9,5, når de ca. 3 hektar inden for skovbyggelinjen undtages.

På den baggrund vurderes det ikke, at tætheden er væsentlig anderledes end lokalplanområdet nordfor.

Bygningshøjder – bebyggelse af bakkerne

Allerede i forbindelse med strukturplanen, der hørte til lokalplan 189 fra 2005, blev bakken planlagt til boliger. Lokalplan 1207 giver blandt andet mulighed for sokkelparceller på bakken. Vælges den løsning, vil det være parcelhuse, der ligger som i en park med fælles grønne arealer imellem. Herved vil bakkens karakter træde mere frem.

Trafik

Ved revidering af helhedsplanen i 2005, hvor Grundet Ringvej blev forudsat gennemgående, var det tanken, at strækningen skulle reguleres med en bussluse, så en bybus kan komme igennem. For at fredeliggøre Grundet Bakke blev stamvejen med lokalplan 1181 drejet mod den østlige del af Grundet Bygade. Som angivet i forslag til lokalplan nr. 1207 gives der mulighed for etablering af

en bussluse på stamvejen gennem området. Afhængig af busslusens placering vil trafikmængden fra området kunne reguleres i hhv. nordlig og sydlig retning efter en konkret vurdering. En bussluse forventes tidligst nødvendig, når området er fuldt udbygget.

Idet det er lodsejer/bygherre, der skal betale for anlægget, vil der i forbindelse med byggemodning kræves en økonomisk garanti for, at anlægget kan etableres, når det bliver nødvendigt. Vejle Kommune vurderer, hvor på stamvejen, den skal etableres, og hvornår det skal ske. Etablering af busslusen stilles derfor ikke som en betingelse forud for ibrugtagning af bebyggelsen eller arealanvendelsen.

Udbygningen af området vil naturligt medføre en forøget trafikbelastning på det eksisterende vej- og stinet. Der arbejdes på en samlet trafikanalyse, som skal belyse de trafikale konsekvenser ved et forøget antal boliger i området. Miljøstyrelsens turrater for parcelhuse i sammenhængende byområde er opgivet til 3,5 bilture pr. bolig pr. døgn. Erfaringsmæssigt afvikles ca. 20% af turene fra denne type boligområder i morgenspidstimen. Disse tal er benyttet i den konkrete trafikale vurdering.

Grundet Ringvej er udlagt i en bredde af 16 meter med en høj trafikkapacitet og vurderes ikke udfordret af trafikforøgelsen fra området. Der er cykelsti langs med vejen. Stikrydsninger vurderes løbende og hastighedsdæmpende tiltag og supplerende belysning kan blive nødvendig og vil indgå i kommunens øvrige prioriteringer.

Grundet Bygade er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med 45 graders knæk og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen. Tæt ved Lukas Skolen og børneinstitution er der et belyst fodgængerfelt. Strækningen forbi Lukas Skolen er skiltet med tavle (A22 Børn).

Grundet Sivevej er skiltet med 30 km/t zone og indrettet med hævede flader og chikaner. Der er cykelsti langs med vejen.

Fælles for Grundet Bygade og Grundet Sivevej betyder indretningen med chikaner, at bilister vil finde alternative ruter i takt med, at spidstimetrafikken øges. 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.

Regnvand og oversvømmelser

I lokalplanprocessen har problemstillingen omkring håndtering af vand i området haft stor bevågenhed. Der er foretaget en geoteknisk rapport, der viser grundvandsspejlet og hvilken type jord, der forefindes i undergrunden. Der er lavet beregninger af, hvor stort et volumen, klimabassinet skal have, for at håndtere en 100-års regnhændelse. Idet der ikke er noget vandløb, som området kan afledes til, og der kun er ringe nedsivningspotentiale i området, har Vejle Spildevand accepteret at aflede vandet fra klimabassinet efter kraftige regnhændelser til Vejle Spildevands regnvandssystem, så der fortsat er volumen til det næste regnskyl i klimabassinet. Klimabassinet vil derfor for det meste være tørlagt.

Vejle Spildevand har vurderet, at området ikke er nedsivningsegnet. Det betyder, at Vejle Spildevand skal håndtere regnvandet via en traditionel

regnvandsløsning med udledning til et separat regn- og spildevandssystem. Den enkelte grund må befæstes med 35%. Befæstede arealer derudover skal den enkelte grundejer håndtere på egen grund.

Jf. uddybende udtalelse fra Vejle Spildevand kan forsinkelsen etableres som et større volumen på det private regnvandssystem, f.eks. i større rør, men den kan også etableres som faskiner eller regnbede. Afhængig af grundvandsspejlets beliggenhed og jordbundsforholdene på den enkelte grund vil der på nogle grunde kunne ske en afledning ved nedsivning fra faskiner eller regnbede.

Der har igennem hele lokalplanprocessen været arbejdet på at indgå en aftale med ejeren af de resterende grunde, der er til salg på Fyrretoften om, at han skal etablere wadier i de grønne kiler i bebyggelsen for at forsinke vandet ved store regnhændelser og derefter lede vandet via det store klimabassin til Vejle Spildevands regnvandssystem.

Det vurderes på den baggrund, at Fyrretoften og cykelstien syd for Fyrretoften gerne skulle opleve en forbedring af problemet med overfladevand i forhold til i dag.

Grønne bæltter

Den grønne kile i helhedsplanen fra 2014 udgør et bælte, som dels ligger i lokalplan 204 og dels i denne lokalplan. Idet der ikke kommer synlige skel mellem lokalplan 204 og denne lokalplan, vil den grønne kile være sammenhængende. Delområde 8 er på 2,6 hektar og delområde 10 (nord) på 0,5 hektar. Boldbanerne medregnes ikke som bebyggelsens rekreative arealer, men er med til at give området et endnu mere grønt præg.

Afstanden mellem bebyggelsen i den kommende bebyggelse Kobbelvænget inden for lokalplan 204 og bebyggelsen i denne lokalplan er på det smalleste sted 15 meter. Her er der mulighed for opførelse af en sti, som skal fortsætte over til skoven. Nord for lokalplan 1207's delområde 1 er der mellem 32 og 60 meter grønt bælte mellem bebyggelse i denne lokalplan og Lertoften. På det bredeste sted i delområde 8 er der ca. 160 meter mellem bebyggelsen i denne lokalplan og Fyrretoften.

En afveksling i bredden på det grønne bælte er mere interessant, end hvis det grønne bælte havde den samme bredde hele vejen fra Grundet Bygade til Grundet Skov. Dyr har trods et smallere grønt bælte i den østlige del af bællet stadig mulighed for frit at bevæge sig fra den ene ende af den grønne kile til den anden.

Lokalplanen lægger op til, at delområde 8 ikke udelukkende skal være slået græs, men at der her kan være mere "fri natur" med træer og buske med et minimum af pleje, som skaber en større biodiversitet.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at den grønne kile fra Grundet Skov til Grundet Bygade fortsat er til stede i sammenhæng med de grønne områder i lokalplan 204.

16. indsigelse
Andelsboligforeningen
Lille Grundet

Indsigelse til 2. lokalplanforslag

Etageboliger

Byrådet har efterkommet beboernes ønsker om kun at tillade bebyggelse i op til

2 etager og 8,5 meter. For at der ikke senere kan dispenseres fra denne bestemmelse, ønskes det, at kommuneplantillægget ændres for denne lokalplan til, at der kun kan opføres bebyggelse i 2 etager og 8,5 meter.

Areal til offentligt formål

Med denne lokalplan halveres arealet til offentlige formål, hvilket Andelsboligforeningen finder meget u hensigtsmæssigt, eftersom udviklingen i området for alvor har taget fart, og der opføres flere boliger end oprindeligt tænkt. Derfor ønskes det, at det samlede areal til offentlige formål fastholdes, dog kan det omplaceres inden for lokalplanens område.

Helhedsplaner/strukturplaner

Lokalplanen strider på væsentlige punkter mod de intentioner og principper, der er udtrykt i strukturplanerne. I helhedsplanerne fremgår klare principper for den grønne kile fra øst til vest, og at bebyggelserne skal etableres som små enklaver med større grønne arealer imellem. Boligforeningen er derfor uforstående over for den meget tættere bebyggelse med 10-11 boliger pr. hektar set i forhold til de øvrige lokalplaner i området. Lokalplanområdet rummer 180-190 boliger, selvom den tidligere politiske vurdering lød på maksimalt 164 boliger. De flere boliger betyder færre og mindre grønne arealer.

Beboerne mener derfor, at bebyggelsesplanen skal gentænkes, så der kommer større grønne områder imellem bebyggelserne. Desuden ønskes, at lokalplanens § 1 suppleres med:

- *At opnå gode intime opholdsarealer inden for hver boligklynge*
- *At der udlægges tilstrækkelige og brugbare friarealer med let tilgængelighed og med varierende anvendelsesmuligheder*
- *At udstykning og bebyggelse sker under hensyntagen til områdets landskab og stedets nære beliggenhed til skov*
- *At bebyggelsen skal følge terrænet.*

Den grønne kile

Jf. lokalplanen skal der være en grøn kile mellem Grundet Bygade og Grundet Skov. Denne grønne kile er blevet reduceret til 2 mindre områder 8 og 10 nord, som samtidig har fået tildelt funktionen tilbageholdelse af overfladevand. Boldbanerne indgår nu i den grønne kile, hvor de i helhedsplanen er uden for. Bebyggelse i delområde 2, 5 og 6 betyder, at den grønne kile er brudt. Andelsboligforeningen har 3 ændringsforslag.

2.1 De tre områder (2, 5 og 6) bør justeres, så "den grønne kile" reelt bliver et sammenhængende strøg.

2.2 "Den grønne kile" indarbejdes i lokalplanen som et sammenhængende delområde med særlige bestemmelser, der sikrer offentlighedens adgang til et grønt bælte på mindst 40 meters bredde, med mulighed for grønne rekreative aktiviteter, og hvorigennem der kan føres gang-/cykelsti, som forbinder Nørremarken med Grundet Skov.

2.3 Bestemmelserne for de "grønne kiler" i såvel dette lokalplanforslag som i fremtidige lokalplaner udformes således, at det sikres, at de "grønne kiler" også kan fungere som spredningskorridorer for dyr og planter (økologiske forbindelseslinjer).

Boldbanerne kan godt indgå i den grønne kile, blot der omkring bold-

banerne sikres grønne arealer, som binder den grønne kile sammen.

Bakken

I den oprindelige helhedsplan fra 1984 var bakken friholdt fra bebyggelse og indgik i det fælles grønne område. Bakken udgør et markant og vigtigt landskabstræk, som giver karakter til hele området.

Andelsboligforeningen har et ændringsforslag om, *at fra kote 70 til 75 skal bakken fremstå som ét landskabstræk.*

Trafikken

Beboerne ønsker, at § 5.3 korrigeres fra, at der kan etableres en bussluse til, *at der skal etableres en bussluse på Grundet Ringvej.*

I den oprindelige helhedsplan fra 1984 skulle trafikken fra lokalplan nr. 1207 og lokalplan nr. 75 betjenes fra Grundet Bygade, hvorimod trafikken nord for denne lokalplan skulle trafikbetjenes nordfra ad Grundet Ringvej og Moldevej. En løsning, hvor trafikken nordfra uhindret kan føres igennem lokalplanområdet, vil skabe en voldsom trafik på Grundet Bygade, hvilket den ikke er gearet til. Det vurderes, at Grundet Bygade og Grundet Sivevej ikke kan tage mere trafik end i dag.

Beboerne anmoder om, at byrådet forholder sig til de forslag, som indsigelsen indeholder, og sikrer, at lokalplanen beskytter og udvikler naturen, så området fortsat bliver et attraktivt sted at bo.

Andelsboligforeningen har også tilsluttet sig den fælles indsigelse fra grundejerforeningerne.

Teknik & Miljøsbemærkninger

Etageboliger

Idet kommuneplanramme 1.5.B.6 dækker over et større område end kun denne lokalplan, kan kommuneplantillægget ikke ændres til 2 etager og 8,5 meter. I lokalplan 204 nord for denne lokalplan er der mulighed for 3 etager. En ændring af kommuneplantillægget vil stride mod lokalplan 204.

Areal til offentlige formål

Kultur- og Fritidsforvaltningen har ikke planer om nye, fremtidige udvidelser af idrætsfaciliteter i området.

Idet der er ved at blive udarbejdet en helhedsplan for et nyt boligområde nord for St. Grundet, vil det være mere hensigtsmæssigt at placere en daginstitution i den nordlige del af St. Grundet, hvilket der arbejdes på.

Helhedsplaner/strukturplaner

En helhedsplan er ikke juridisk bindende, men et styringsredskab til at binde et større område sammen. St. Grundet er et af de mest bynære arealer til åben-lav og tæt-lav byggeri, vi har tilbage i byen. Der stilles i dag krav til at minimere arealforbruget af landbrugsjord til nye boligområder. Det er derfor ikke muligt at udnytte området med så få boliger, som strukturplanen fra 1984 lagde op til. Der skal således ikke tages udgangspunkt i den gamle helhedsplan, men udelukkende i den seneste helhedsplan fra 2014.

En lokalplan opstartes af Teknisk Udvalg. I sagsfremstillingen stod der, at det forventes, at der kunne være op til 164 boliger inden for lokalplanområdet. I opstartsfasen af en lokalplan kendes alle faktorer ikke, og undervejs i en lokal-

planproces kan indholdet ændres. I denne lokalplan lå der på daværende tidspunkt et udkast til en bebyggelsesplan, som under lokalplanprocessen udviklede sig til at indeholde flere boliger. Udgangspunktet for den offentlige høring er det lokalplanforslag, som politikerne har godkendt.

Helhedsplanen viser en grøn øst-vest kile, som også er en del af lokalplan 204 nordfor, et princip for stamvejens placering, boldbanernes placering og områder til bebyggelse.

Udformningen af den grønne kile er lidt anderledes end i den seneste helhedsplan, hvor den er bredere nogle steder, og smallere andre steder. Det gør kun de grønne områder mere interessante, frem for en grøn kile, der er lige bred hele vejen igennem. Dyr har trods et smallere grønt bælte i den østlige del af bæltet stadig mulighed for frit at bevæge sig fra den ene ende af den grønne kile til den anden.

Delområde 8 er ud over at være et grønt rekreativt område også velegnet til forsinkelse af regnvand, idet det er det lavest beliggende område på St. Grundet og allerede et fugtigt område. Ved etablering af det nye klimabassin får man et område, som efter store regnhændelser vil blive en sø, men idet vandet afledes til Vejle Spildevands regnvandssystem, vil området for det meste være tørlagt og brugbart til rekreative formål.

Lokalplanen lægger op til, at delområde 8 ikke udelukkende skal være slået græs, men at der her kan være mere "fri natur" med træer og buske med et minimum af pleje, som skaber en større biodiversitet.

Der kan etableres en sti fra Grundet Bygade i øst til Grundet Skov i vest via det grønne bælte syd for Kobbelvænget i lokalplan 204, igennem delområde 8 i lokalplan 1207 og igen i den grønne kile syd for Lertoften i lokalplan 204.

Stamvejen er rykket en smule, men følger princippet, boldbanernes placering er den samme, og bebyggelsernes placering er også stort set den samme.

Ca. 1/3 af lokalplanens areal er udlagt til grønt område. Derudover kommer 2 hektar til boldbaner. Langt mere end andre steder i byen. Ud over de større grønne områder er der imellem bebyggelserne også intime grønne arealer, hvor børn kan lege.

Det er derfor planafdelingens vurdering, at lokalplanen overholder helhedsplanens principper.

Den grønne kile

Ved revisionen af lokalplanen er der indlagt et nyt grønt bælte mellem boldbanerne og bebyggelsen i delområde 4, som giver mulighed for en sti til de større grønne områder og skoven for beboerne, der kommer sydfra. Imellem bebyggelserne er der mere intime grønne områder, hvor børn kan lege. Ca. 1/3 af lokalplanområdet udgør grønne arealer.

Der henvises i øvrigt til Teknik & Miljøs bemærkninger til 1. indsigelse.

Bakken

Såfremt hverken bakken eller store dele af delområde 5 samt delområde 6 ikke kan bebygges, vil området have en meget ringe udnyttelsesgrad, hvilket Teknik

& Miljø ikke kan forsvare over for Fødevarerhverv. Ved en maks. udnyttelse af mulighederne i lokalplanen vil der være en udnyttelsesgrad på ca. 9,5 boliger pr. hektar, hvilket er en fornuftig og bæredygtig udnyttelse af området.

For at bevare landskabstrækkene giver lokalplanen mulighed for åben-lav bebyggelse, hvor grundene sælges som sokkelgrunde uden synlige skel, men som fritliggende boliger i et grønt område. På den måde vil bakken stadig kunne fornemmes.

Der henvises i øvrigt til Teknik & Miljø's bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

Trafikken

Der henvises til Teknik & Miljø's bemærkninger til indsigelsen til 1. lokalplanforslag.

17. indsigelse

Jakob Revsbech
Lærketofte 20
7100 Vejle

Indsigelse til 1. lokalplanforslag

Udover at være medunderskriver på den store underskriftsindsamling mener indsiger, at bakken, der er i lokalplan 1181, er kunstigt anlagt med opfyld fra en tidligere udstykning. Hvis ikke Vejle Kommune har sikret sig, at de grundejere, der har deponeret jorden, skal skaffe det af vejen, bør Vejle Kommune selv fjerne jorden.

Jacob Revsbech har ikke indsendt en individuel indsigelse til 2. lokalplanforslag

Teknik & Miljø's bemærkninger

Jorddepotet ligger uden for lokalplanområdet, men det er rigtigt, at jorden er deponeret på stedet fra en tidligere udstykning, men bakken er blevet en naturlig del af området og omtalt som en del af det rekreative område i lokalplan 1181. Derfor fjernes jorden ikke.
