

# TILLÆG NR. 36

**Boligområde ved Boeskærvej, Vinding**  
Hører til lokalplan nr. 1294

## TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 11.09.2019



---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

### **Kommuneplantillæggets retsvirkninger**

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

## Proces

10.04.2019 Vedtagelse af forslaget i byrådet

26.04.2019 - 21.04.2019 Offentlig høring

11.09.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

13.09.2019 Offentliggørelse

---

## Indledning

### Baggrund

En privat bygherre ønsker at udvikle et boligområde på Boeskærvej 9, 7100 Vejle, hvor der i dag er en gård. Ønsket er at etablere et boligområde, der mod Boeskærvej fremstår som længeboliger i en gårdstruktur. Der udarbejdes en lokalplan for ejendommen, der giver mulighed for nedrivning af gårdens bygninger og opførelse af nye boliger.

Der ønskes mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på mindre end de 400 m<sup>2</sup>, som Vejle Kommuneplan fastlægger. I kommuneplanen er det fastlagt, at kravet til tæt-lav grundstørrelser kan nedsættes med op til 100 m<sup>2</sup> på baggrund af en konkret vurdering.

Det vurderes, at det er væsentligt at gruppere boligerne med nærhed til Boeskærvej, så de fremstår som lænehuse i en gårdstruktur, som passer ind i landsbymiljøet. Hermed opfyldes betingelserne for at nedsætte kravet til mindste grundstørrelse med op til 100 m<sup>2</sup>.

Lokalplan nr. 1294 fastlægger en grundstørrelse for tæt-lav på minimum 300 m<sup>2</sup>.

Der ønskes desuden mulighed for at etablere etageboliger, for at kunne imødekomme et ønske om mindre boliger, uden private udendørsarealer. Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring boligernes udformning med sadeltage, med en minimum taghældning på 30 grader, for at området fastholder landsbykarakteren. Dermed kan etageboliger maksimalt opføres i 2 etager med udnyttet tagetage.

Kommuneplantillægget udlægger en kommuneplanramme til boliger, der omfatter matr.nr. 9a og del af 7000bh Vinding By, Vinding.

Der fastlægges bestemmelser om, at der i området kan udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse på minimum 300 m<sup>2</sup>. Desuden fastlægges der bestemmelser om, at bebyggelse kan opføres i op til 12 meters højde, i maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage.

### Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Rammeområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt. Ram-

---

meområdet kan ikke ses fra kysten på grund af de topografiske forhold, og da der er eksisterende by mellem rammeområdet og kysten.

### **Fordebat**

Ændringen af rammen har været i offentlig fordebat i perioden 11. januar - 25. januar 2019. Der er ikke indkommet forslag i høringsperioden.

### **Habitatdirektivet**

Det er ikke usandsynligt, at der er flagermus i de eksisterende bygninger, ligesom de store gamle træer kan huse flagermus. I nærområdet er der specifikt kendskab til forekomst af følgende arter: pipistrelflagermus, troldflagermus og vand-flagermus.

Alle arter af flagermus er strengt beskyttede arter jf. habitatdirektivet. Reglerne er bl.a. implementeret i Naturbeskyttelseslovens § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsens § 10, hvor Naturstyrelsen er myndighed. § 29a siger følgende: "De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Stk. 2. Yngle- og rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges".

Det er Vejle Kommunes opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for de nævnte flagermusarter, såfremt det viser sig, at de berørte bygninger eller træer anvendes af flagermus. Det er derfor også Vejle Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for de enkelte flagermusarters lokale bestande kan opretholdes ved lokalplanens realisering. Vejle Kommune vurderer videre, at planen kan realiseres, uden at det vil skade væsentlige yngle- og rasteområder for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, hvis lodsejer følger beskyttelsesbestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10.

Grundejer/bygherre skal derfor kontakte Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent inden nedrivning for en vurdering af, om der skal meddeles dispensation og/eller foretages nærmere undersøgelser og evt. træffes afværgeforanstaltninger til sikring af evt. flagermus. Sikker udslusning af flagermus (og dermed nedrivning af bygninger og fældning af træer) er ifølge Naturstyrelsen i perioderne mellem 1/9 og 1/11 samt 1/5 og 30/6, hvor de hverken har unger eller er i dvale.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer yderligere dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at pro-

---

jektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### **Miljøscreening**

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Der er screenet på lokalplanforslag nr. 1294 og kommuneplantillæg nr. 36. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at de eksisterende bygninger, der i Lokalplan nr. 85A er udpeget som bevaringsværdige, kan nedrives. Lokalplanen stiller krav til placering og udformning af ny bebyggelse, så grundtanken om en struktur med gårdlænger bevares.

Lokalplanens område ligger nær drikkevandsboringer, og inden for indvindingsoplandet for Vinding Vandværk. Lokalplanen regulerer derfor, at der ikke må ske nedsivning inden for lokalplanområdet.

Der skal derfor opsættes et støjhegn langs lokalplanområdets nordvestlige grænse mod Friis Hansensvej 12. Støjhegnet skal opføres i en udformning, der reducerer lyd fra Friis Hansensvej 12 med minimum 10 dB.

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

## **Gældende rammer**

### **1.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

---

### **Områdets anvendelse**

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

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten 40.

Der kan planlægges for butikker til områdets lokalforsyning i området omkring Vindingvej. Butikker til lokal forsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, og 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

## **I.2.E.1 Erhvervsområde ved Soldalen i Vejle**

Maks. bygningshøjde i meter:	10
Samlet rumfang (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):	2
Min. tilladte miljøklasse:	1
Maks. tilladte miljøklasse:	3

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. lettere fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og service- og forretningsvirksomhed. I området kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 10.000 m<sup>2</sup>. Indretning af butikker til særlig arealkrævende varegrupper skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Den samlede ramme for bruttoetageareal til butikformål er 18.000 m<sup>2</sup>. Se skema for samlet ramme over arealer til butikformål.

### **Miljøforhold**

I relation til miljølovgivningens retningslinier vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Området betragtes

---

som et støjkonsekvensområde i forhold til det tilgrænsende boligområde.

#### **Zonestatus**

Området er i byzone.

## **Ændring af rammer**

### **I.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle**

Kommuneplanrammens afgrænsning justeres ved at udvide med et mindre areal på ca. 350 m<sup>2</sup>, nord for Boeskærvej 7, 7100 Vejle.

Justeringen resulterer i, at arealet ændres fra erhvervsformål til boligformål.

## **Ny ramme I.2.B.14**

### **Boligområde ved Boeskærvej, Vejle**

Bebyggelsesprocent:	40
Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom.	
Maks. antal etager:	2 etager med udnyttet tagetage
Maks. bygningshøjde i meter:	12
Min. tilladte miljøklasse:	1
Maks. tilladte miljøklasse:	2

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse, samt kollektive anlæg som f.eks. fælles faciliteter for området, grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

#### **Bebyggelsens omfang og udformning**

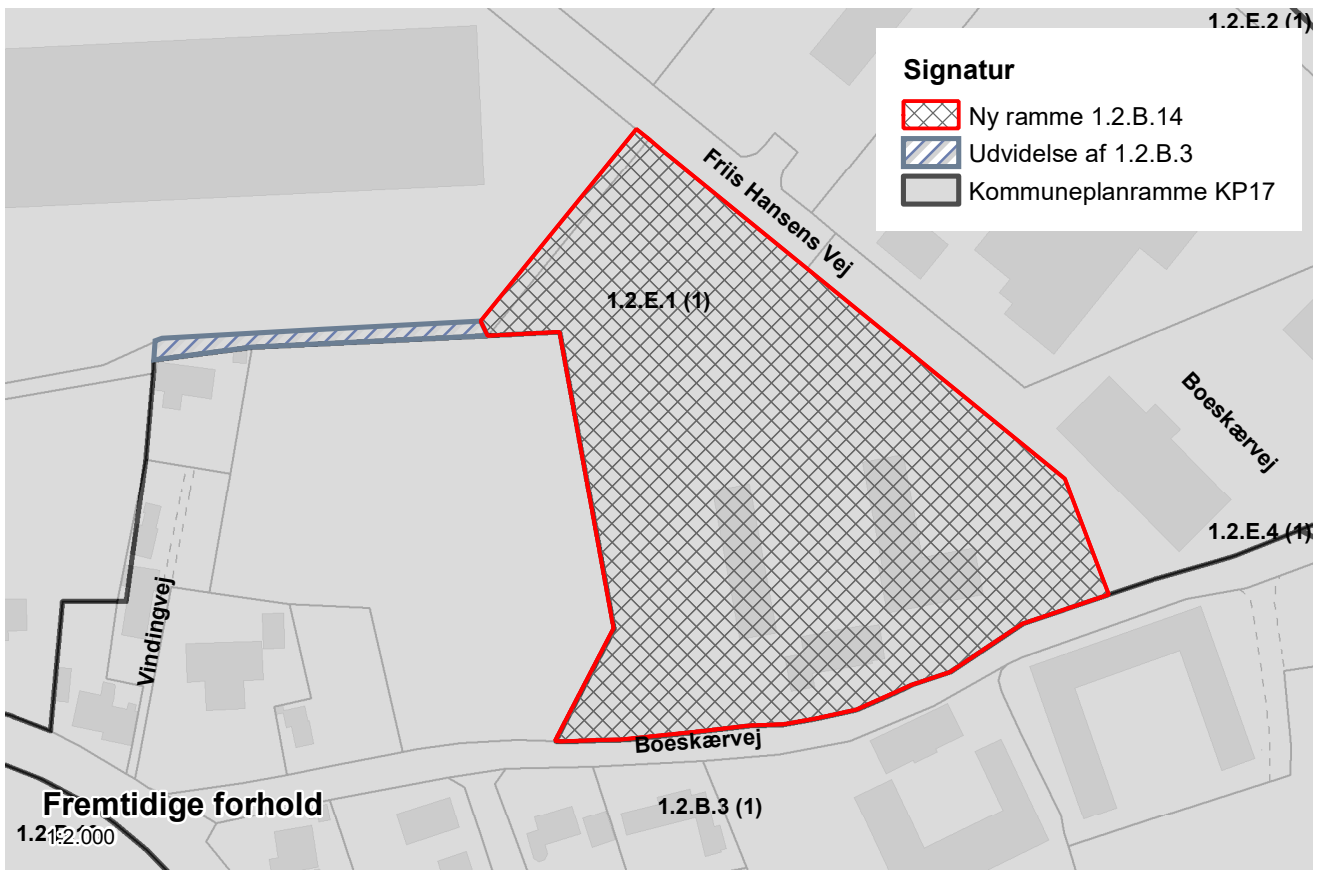
For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten 40. Grunde må udstykkes med en størrelse på minimum 300 m<sup>2</sup>.

For ejendomme, der anvendes til etageboliger, er bebyggelsesprocenten 60.

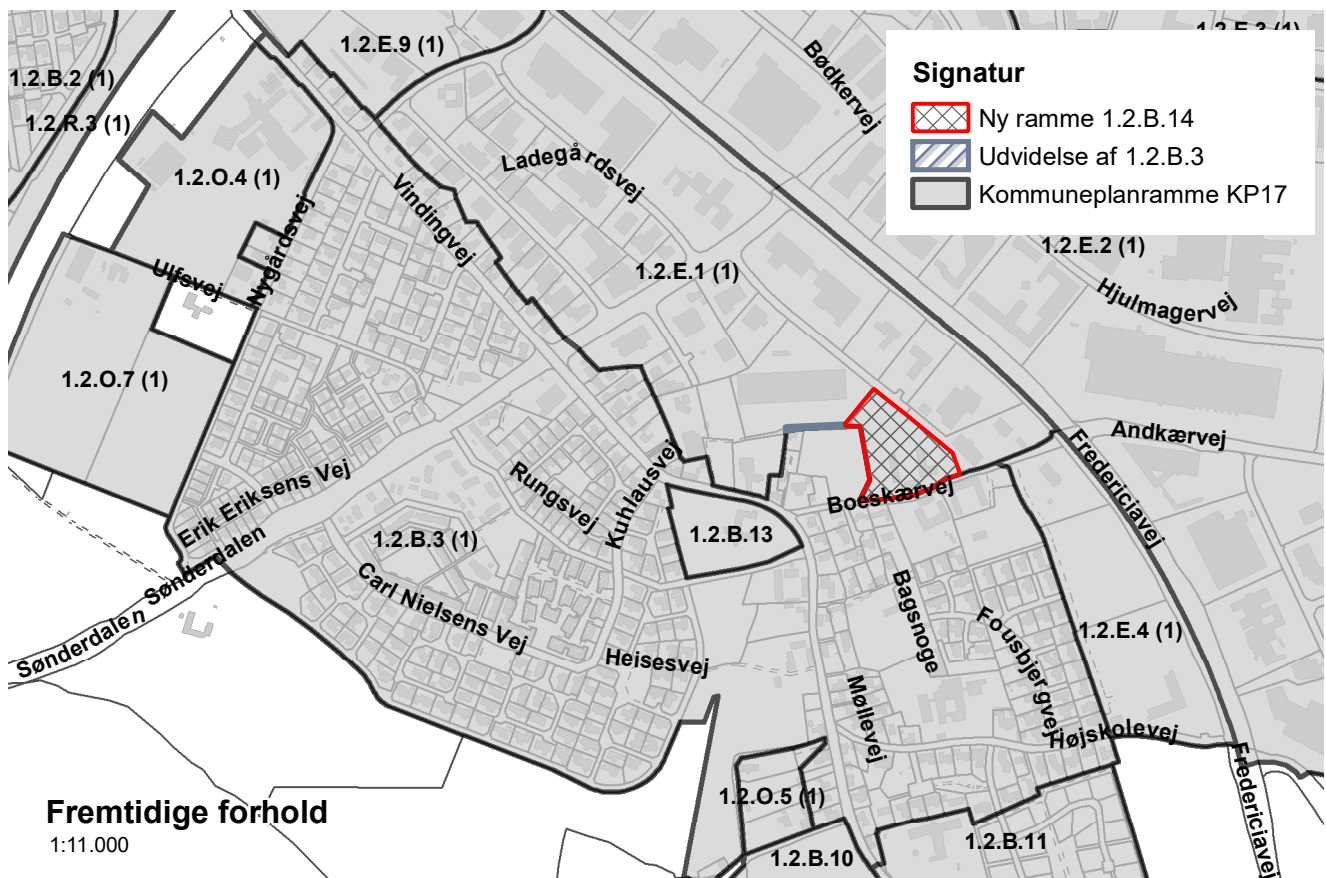
#### **Zonestatus**

Området er i byzone.





Ændringer i rammer.



Overblik over 1.2.B.3



**vejle**  
KOMMUNE

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

Følgebreve

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1294 og tillæg nr. 36

Lokalplan nr. 1294 Boligområde ved Boeskærvej, Vejle og tillæg nr. 36 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11. september 2019 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Der er tilføjet en bestemmelse om, at terrænregulering i det fremtidige vejskel mellem Boeskærvej og det bebyggede område skal udføres som et stendige i natursten, for at sikre karakteren af landsbyggede.
- Der er tilføjet en bestemmelse om, at alléen af kastanjetræer skal bevares, så vidt det er muligt.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: [www.vejle.dk/lokalplaner](http://www.vejle.dk/lokalplaner) eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto:servicecenter@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 13. september på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

### Christina Birch

Byplanlægger, arkitekt maa | Plan  
Teknik & Miljø | Kirketorvet 22, 7100 Vejle  
T: 76 81 22 56 | E: [chrbi@vejle.dk](mailto:chrbi@vejle.dk)

12-09-2019

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-30-18

Kontaktperson:

Christina Birch

Lokaltlf.: 76 81 22 56

E-post: [CHRBI@vejle.dk](mailto:CHRBI@vejle.dk)

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle



#### Teknik & Miljø - Plan

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30 Fax:  
[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) - [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk)

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14  
Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14  
Reg. nr. 4597 konto 642 56 03000 · CVR Nr. 29189900 · EAN Nr.

### **Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger**

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de data, som vi har modtaget om dig. Vi følger reglerne i Databeskyttelsesloven og Databeskyttelsesforordningen. Vores kontaktoplysninger fremgår af brevet. Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver **Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, CVR nr.38538071, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C**

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

**Telefonnummer:** 72273002

**E-mail:** [dpo.vejle@bechbruun.com](mailto:dpo.vejle@bechbruun.com)

**Sikker beskedfunktion** via <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

### **Formålet med behandling af dine data**

Formålet med anvendelse af dine personoplysninger og det anvendte lovgrundlag til sagsbehandlingen fremgår af brevet. Hvis vi videregiver dine data til andre databehandlere, fremgår det af brevet.

### **Opbevaring af dine personoplysninger**

Vi opbevarer dine data, indtil opbevaringspligten udløber, hvilket afhænger af den lovgivning, der er anvendt i forbindelse med sagsbehandlingen. Vejle Kommune sletter dine oplysninger, når opbevaringspligten udløber, og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt.

### **Retten til at trække samtykke tilbage**

I de tilfælde, hvor du har givet samtykke til behandling af dine personoplysninger, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår af brevet. Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

### **Dine rettigheder**

Du har efter Databeskyttelsesforordningen følgende rettigheder: Ret til at se oplysninger, ret til berigtigelse, ret til indsigelse. I særlige tilfælde har du ret til sletning eller begrænsning af behandling af dine data. Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

### **Klagemuligheder**

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 13.09.2019

### Lokalplan nr. 1294 og tillæg nr. 36

Boligområde ved Boeskærvej, Vejle

*Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.*

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 11.09.2019 vedtaget lokalplan nr. 1294 og tillæg nr. 36 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre nye moderne boliger, der er tilpasset landsbykarakteren. Boligerne ud mod Boeskærvej skal opføres som længeboliger i en gårdstruktur, for at bevare Vindings karakteristiske landsbytræk, samtidig med at der tilføres nye boliger til landsbyen. Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal opføres med materialer, der er typiske for den danske byggetradition.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Der er tilføjet en bestemmelse om, at terrænregulering i det fremtidige vejskel mellem Boeskærvej og det bebyggede område skal udføres som et stendige i natursten, for at sikre karakteren af landsbygade.
- Der er tilføjet en bestemmelse om, at alléen af kastanjetræer skal bevares, så vidt det er muligt.

### Her kan du også se planerne

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

### Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 13.09.2019 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### Klagevejledning

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

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Planklagenævnets [hjemmeside](#)

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.