

# TILLÆG NR. 50

Hører til lokalplan nr. 1306  
Boligområde ved Søndermarksvej i Skærup, Børkop

## TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

den 27.05.2020  
den 02.06.2020

---

**Forslaget er fremlagt følgende steder:**

Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

Borgerservicecenter Vejle  
Skolegade 1  
7100 Vejle

Vejle Bibliotek  
Willy Sørensens Plads 1  
7100 Vejle

Jelling Bibliotek  
Møllegade 10  
7300 Jelling

Egtved Bibliotek  
Tybovej 2  
6040 Egtved

Give Bibliotek  
Rådhusbakken 9  
7323 Give

Børkop Bibliotek  
Ågade 6  
7080 Børkop

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

---

## 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**

04.03.2020 Vedtagelse af forslaget i Byrådet

10.03.2020-14.04.2020 Offentlig høring

27.05.2020 Endelig vedtagelse i Byrådet

02.06.2020 Offentliggørelse

---

## Indledning

### Baggrund

En privat lodsejer af et større område i den vestlige del af Skærup ønsker at udvikle området til åben-lav eller tæt-lav boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser, men ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller skal være 400 m<sup>2</sup>. Kommuneplanen stiller krav om, at der skal udarbejdes et tillæg med en redegørelse for de mindre grundstørrelser.

Begrundelsen for de mindre end 400 m<sup>2</sup> grunde ned til 300 m<sup>2</sup> er, at udstykningsplanen er disponeret med åbne grønne arealer mellem bebyggelsen, der bryder grundene op i mindre enheder og dermed giver mere luft imellem bebyggelsen. Den del af grundstørrelsen, der ligger under de 400 m<sup>2</sup> skal lægges til de fælles friarealer udover de almindelige 10%.

### Natura 2000-område og bilag IV-arter

Lokalplanens område ligger i udkanten af opland til sårbare Natura 2000 områder. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Grejs Ådal (N81) 480 meter vest for området. Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af projektet.

### Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### Miljøscreening

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

Planerne 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.

---

#### *Kulturhistoriske værdier*

VejleMuseerne oplyser, at området er forundersøgt i 2006 og derefter frigivet. Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Skulle der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til Vejle-Museerne.

#### *Nye arealer til byudvikling*

Området inden for byzonen dækker et areal på ca. 6,6 hektar, når arealer til tekniske anlæg som klimabassin og stamvej er fratrukket. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

#### *Afgrænsning mellem byen og det åbne land*

Lokalplanområdet ligger i hjørnet af et eksisterende bebygget boligområde med lav bebyggelse. Det nye boligområde ændrer derfor ikke væsentligt på afgrænsningen mellem byen og det åbne land. Støjvolden, som etableres mod Fredericiavej, virker desuden som visuel afskærmning for bebyggelsen mod øst.

#### *Områder med særlige drikkevandsinteresser, grundvandet og vandindvindingsopland*

En del af lokalplanområdet ligger i et vandværks indvindingsopland. Det vurderes dog, at planerne ikke påvirker dette væsentligt, da lokalplanen indeholder afbødende foranstaltninger.

Lokalplanen sikrer, at kobber, zink, andre metaller og materialer kun kan anvendes, hvis det afstrømmende vand fra facader, tage og belægninger, som tillædes kloaksystemet, ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløb, søer eller havet.

#### *Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)*

Lokalplanen sikrer, at der etableres et regnvandsbassin i lokalplanområdet.

#### *Trafikbelastning (kapacitet)*

Det vurderes, at Søndermarksvej godt kan klare den øgede mængde biltrafik, der vil genereres af det nye lokalplanområde.

#### *Støj og vibrationer fra virksomheder og trafik ud over vejledende grænseværdier*

Der etableres en støjvold, som både reducerer støj fra erhvervsområdet mod øst og trafikstøj fra Fredericiavej.

#### *Trafiksikkerhed*

Lokalplanen sikrer, at der etableres fartdæmpende foranstaltninger på

---

stamvejen i lokalplanområdet. Desuden sikres oversigtsforhold fra bolig- og stamveje. Der sikres interne stier mellem lokalplanens delområder.

*Visuel påvirkning (udsigt og indblik)*

Det vurderes, at det nye lokalplanområde, som er udlagt til lav boligbebyggelse i kommuneplanen, ikke vil skabe væsentlig visuel påvirkning. Området grænser op til lav boligbebyggelse mod nord og vest.

*Fritidsmuligheder, rekreation og grønne områder*

Lokalplanen sikrer, at der etableres fælles grønne områder til boligbebyggelsen.

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

---

## **Gældende ramme 19.B.3 Boligområde ved Fredericiavej i Skærup**

Bebyggelsesprocent: 30 (åben-lav) og 40 (tæt-lav)

Bebyggelsesprocentprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 2.

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5.

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. 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 max. 40.

### **Zonestatus**

Området er i landzone.

## **Ændring af ramme 19.B.3 Boligområde ved Fredericiavej i Skærup**

Lokalplanen er i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser, men ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller er 400 m<sup>2</sup>.

Derfor ændres afsnittet om bebyggelsens omfang og udformning og hele den ændrede ramme lyder som følgende:

Bebyggelsesprocent: 30 (åben-lav) og 40 (tæt-lav)

Bebyggelsesprocentprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 2.

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5.

### **Områdets anvendelse**

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

---

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

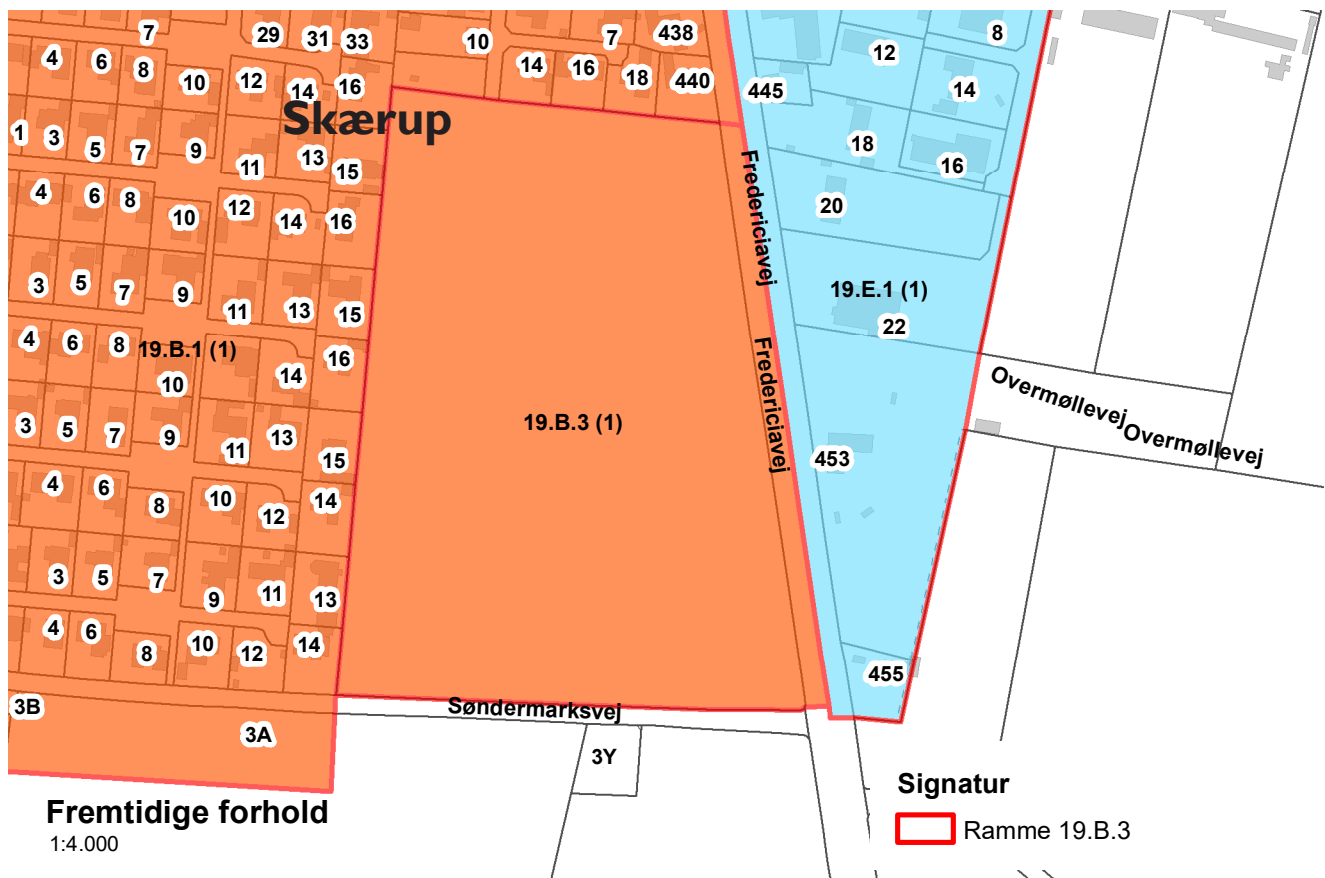
Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40.

Der kan udlægges tæt-lav boligparceller ned til 300 m<sup>2</sup> under forudsætning af, at restarealet til overholdelse af mindstegrundstørrelsen på 400 m<sup>2</sup> tillægges det fælles friareal udover de 10%. Det er desuden en forudsætning for at lave grunde under 400 m<sup>2</sup>, at der tilføres en ekstra kvalitet til områdets f.eks. i form af særligt attraktive fællesarealer.

### **Zonestatus**

Området er i landzone.





Afgrænsning af rammeområde 19.B.3 Boligområde ved Fredericiavej i Skærup er uændret.



**vejle**  
KOMMUNE

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

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1306 og tillæg nr. 50

Lokalplan nr. 1306 Boligområde ved Søndermarksvej, Skærup og tillæg nr. 50 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 27.05.2020 vedtaget af Vejle Byråd.

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 02.06.2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Anne-Marie Mortensen  
Arkitekt/byplanlægger

---

29. maj 2020

---

Side: 1/1

---

Kontaktperson:

Anne-Marie Mortensen

---

Lokaltlf.: 76 81 22 83

E-post:

[anbmo@vejle.dk](mailto:anbmo@vejle.dk)

---

Her bor vi:

Kirketorvet 22

---

7100 Vejle

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 02.06.2020

### Lokalplan nr. 1306 og tillæg nr. 50 Boligområde ved Søndermarksvej, Skærup

*Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.*

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 27.05.2020 vedtaget lokalplan nr. 1306 og tillæg nr. 50 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for boliger i form af enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse eller en blanding af disse. Vejadgangen til lokalplanområdet vil ske fra Søndermarksvej.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Kortbilag 3 og 4 ændres, så der udlægges en grøn zone langs det vestlige skel, så det bliver muligt at oprense grøften. Derudover rykkes grundene langs Søndermarksvej lidt mod nord, så der er areal til en eventuel fremtidig ekspropriation af jord til cykelsti langs Søndermarksvej.

#### **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. 02.06.2020 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.

#### **Undtagelse fra områdeklassificering**

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på [www.kortvejle.dk](http://www.kortvejle.dk). Læs mere og se regulativet her: [www.vejle.dk/områdeklassificering](http://www.vejle.dk/områdeklassificering)

Redigeret af Rikke d. 20.02.2020