

## **FORSLAG**

### **TILLÆG NR. 36**

Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1406

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Forslag godkendt i byrådet  
Offentligt fremlagt  
Indsigelsesfrist

den 22.11.2023  
den 27.11.2023  
den 22.01.2024

---

## Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen.  
Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

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

eller

Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

---

---

## Forord

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

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

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

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

## Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

---

## Indledning

### Baggrund

En privat bygherre ønsker mulighed for at opføre boligbebyggelse, som erstatning for det eksisterende erhverv, der er inden for området. Al eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet i forbindelse med opførelse af nye boliger.

Kommuneplanramme 1.5.E.9 ønskes ændret til kommuneplanramme 1.5.BE.1, hvor den maksimale etageantal bliver 7 og bygningshøjden bliver 30 meter. De fælles friarealer reduceres til minimum 2.000 m<sup>2</sup> samt 1.500 m<sup>2</sup> overdækket fælles friareal.

Muligheden for et højhus på op til 62 meter fjernes.

### Grønt Danmarkskort

Den ramme, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

### Kystnærhedszonen

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

Tillæggets område er beliggende 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.

Imellem tillæggets område og kysten er der væsentlig omfang af bebyggelse samt fredskov, sammen med terrænet er dette med til, at ny bebyggelse i planområdet ikke kan ses fra kysten.

### Oversvømmelse og erosion

Tillægget ligger inden for et område med risiko for oversvømmelse og erosion. Derfor skal området tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som planen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Oplandet omkring rammeområdet er en del af et nyere klimaprojekt i Østbyen, der er blevet til i samarbejde med Vejle Spildevand og Vejle Kommune, hvor der er arbejdet med at løse problemer med oversvømmelser ved Rødkilevej og Østbyparken. Det sker blandt andet ved at kende de volumener, der er opstrøms 'problemområdet' og styre vandets vej oppe fra Nørremarken og frem til Vejle Fjord. Det betyder, at den nord-sydgående del af Moldevej fungerer som skybrudsvej. Ved store regnhændelser ledes vandet fra erhvervsområdet ved Tysklandsvej, via lokale regnvandsbassiner og skybrudsveje til Tommy Troelsen Parken og videre herfra til Vejle Fjord.

Afledning af vand fra det aktuelle område, må derfor ikke bidrage med øget afledning, da det vil give udfordringer til vandsystemet.

---

## Fordebat

Der har været afholdt fordebat i perioden 30.05 – 13.06.2023. I denne periode er der ikke indkommet idéer eller forslag.

## Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har kendskab til, at der i nærområdet er forekomst af flagermus. Det kan derfor heller ikke udelukkes, at der er flagermus i de gamle bygninger, og at flagermusene anvender de store gamle træer i lokalplanområdet.

Alle arter af flagermus er omfattet af bilag IV og er strengt beskyttede jf. habitatdirektivet. Reglerne er bl.a. implementeret i Naturbeskyttelseslovens § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsens § 10, hvor Miljøstyrelsen er myndighed. § 29a i Naturbeskyttelsesloven 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 lodsejerens ansvar at sikre, at beskyttelsesbestemmelserne jf. Naturbeskyttelsesloven § 29 a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10 ikke overtrædes. Dette vil i mange tilfælde indbefatte nærmere undersøgelser, som således også påhviler lodsejeren. Viser undersøgelserne, at der er forhold, der vil medføre overtrædelser af beskyttelsesbestemmelserne, og ønsker lodsejer på trods heraf at fortsætte med tiltaget, skal der søges om dispensationen hos Naturstyrelsen. Hvis der er flagermus, skal Naturstyrelsen give tilladelse til nedrivning af bygningerne og/eller fældning af gamle træer, og nedrivning/fældning skal foregå i perioden fra slut-april til begyndelse af juni, eller fra sidst i august til midt i oktober, hvor flagermus i alle livsstadier vil være i stand til at flygte, hvis de befinder sig i bygningerne eller i hule træer. Såfremt ovenstående følges, vurderer kommunen, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer yderligere dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

## Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

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

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

Virksomhedsklassen i planområdet ændres fra 1-3 til 1-2. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal det sikres at den nye anvendelse af lokalplanområdet ikke påvirker de omkringliggende virksomheder.

Den tunge trafik der har været i forbindelse frysehusene, forsvinder og i stedet kommer der personbiler i det

---

omfang som kræves til den nye anvendelse. Det omkringliggende vejnet kan håndtere den ændrede trafikbelastning.

Støj og vibrationer fra trafik fra Horsensvej og Finlandsvej skal tages i betragtning.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 i lokalplanområdet. Dette skal håndteres forud for byggesagsbehandlingen.

Planområdet er i risiko for at blive påvirket i forbindelse med skybrud og vandstigninger.

Tillægget ligger indenfor kystnærhedszonen. Mellem kysten og planområdet ligger bebyggelse i samme højde, samt skov. Og dermed vil den nye bebyggelse ikke kunne ses fra kysten.

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

### **Gældende ramme 1.5.E.9 Erhvervsområde ved Horsensvej og Viborgvej i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 100

Max. rumfang  $\text{m}^3$  pr.  $\text{m}^2$ : 3

Minimums udstykningsstørrelse i  $\text{m}^2$ : -

Maks. antal etager: -

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

#### **Bebyggelsens omfang**

Det samlede rumfang af bygningerne på hver enkelt ejendom må ikke overstige  $3 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal, eller bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100. Højst halvdelen af grundarealet må bebygges. Grundstørrelserne skal minimum være  $1.200 \text{ m}^2$ . Bebyggelse langs Horsensvej må maksimum være 16 m i facadehøjden, for anden bebyggelse er maksimumshøjden 26 m. Én enkelt bygning må bygges i op til 62 m.

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. lettere produktions- og lagervirksomhed, håndværksvirksomheder, liberale erhverv, kontor- og servicevirksomheder.

#### **Opholdsarealer**

Arealet mellem byggelinjen og indfaldsvejene Horsensvej og Viborgvej skal udlægges som et grønt bælte.

#### **Miljø**

Der skal ved planlægningen indgå en støjkonsekvenszone i forhold til tilgrænsende boligområder.

---

## Trafik

Parkering: - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor og liberalt erhverv, - 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager og værksted.

## Zonestatus

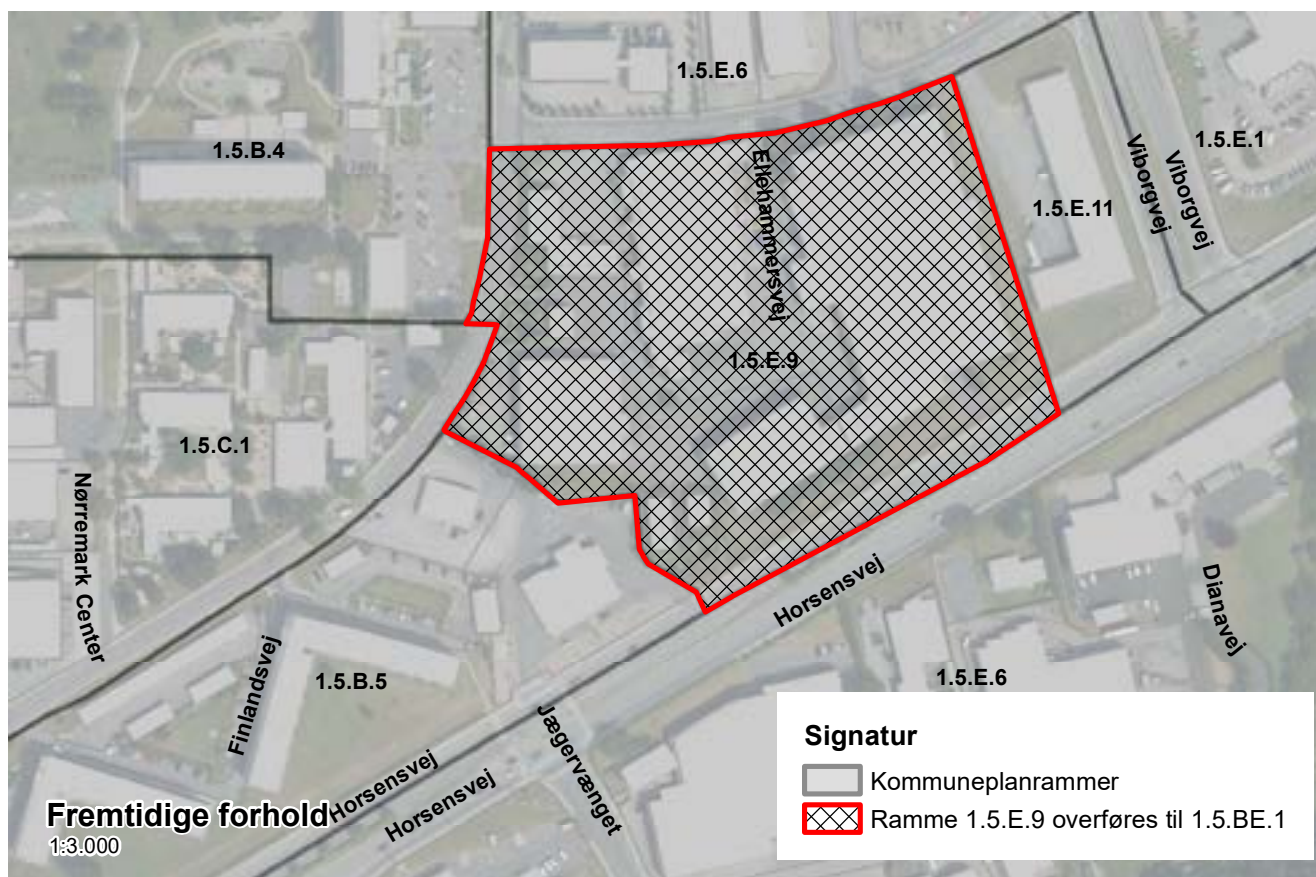
Området er i byzone.

## Særlige bestemmelser

-

## Generelle rammer

Erhvervsområde



Figur 1 Kommuneplanramme 1.5.E.9 ændres til blandet bolig og erhverv.

---

## Ændring af rammer

### Ny ramme 1.5.BE.1

Blandet bolig og erhverv ved Horsensvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 110 beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Max. rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>: -

Minimums udstykningsstørrelse i m<sup>2</sup>: -

Maks. antal etager: 7

Maks. bygningshøjde i meter: 30 beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

### Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten er 110

### Områdets anvendelse

Bolig- og erhvervsområde.

### Opholdsarealer

Der skal etableres minimum 2.000 m<sup>2</sup> fælles friareal og 1.500 m<sup>2</sup> overdækket fælles friareal.

### Miljø

-

### Trafik

-

### Zonestatus

Området er i byzone

### Særlige bestemmelser

-







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

«Navn»  
Att.: «Attention»  
«Adresse»  
«Postnr» «By»  
«Land»

**Mette Holm Pedersen**

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

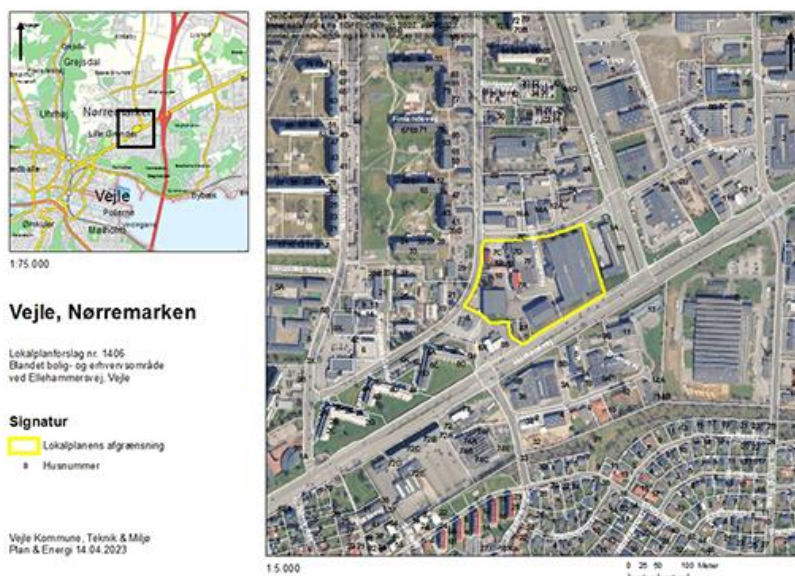
24. november 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-40-22

## Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1406 og forslag til kommuneplantillæg nr. 36

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1406 Blandet bolig og erhverv ved Ellehammersvej, Vejle og tillæg nr. 36 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 22.11.2023.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.



Figur 1 Lokalplanens område er vist med gul på luftfoto herover.

### Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

Åbningstider

Fremmøde

Mandag-onsdag kl. 8-15

Torsdag kl. 8-17

Fredag kl. 8-14

Telefon

Mandag-onsdag kl. 8-15

Torsdag kl. 8-17

Fredag kl. 8-14

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter matr.nr. 34d, 34c, 34g og 34f Nørremarken, Vejle Jorder.

Lokalplanen skal muliggøre opførsel af ca. 33.000 m<sup>2</sup> bolig og erhverv på Ellehammersvej i Vejle. Lokalplanområdet er 30.000 m<sup>2</sup> og der bliver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110. Lokalplanområdet er et erhvervsområde og omdannes med denne lokalplan til et blandet boligområde med mulighed for kontor, service og klinik til brug for hele Nørremarken.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse nedrives. Lokalplanområdet ligger langs Horsensvej, som er en af de primære indfaldsveje til Vejle. Det er lokalplanens formål lokalplanområdet får en flot fremtræden mod Horsensvej både med bebyggelse og bearbejdning af de grønne arealer.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ellehammersvej og Finlandsvej. De interne veje fordeler trafikken til fælles parkeringspladser, der primært ligger langs mod Ellehammersvej, Finlandsvej og erhvervsjendommen Ellehammersvej 1. Her kantes parkeringspladserne af beplantning, således lokalplanområdet fremstår med beplantning langs afgrænsningen.

De øvrige ubebyggede arealer i lokalplanområdet skal fremstå grønne med beplantning bestående af træer, buske og stauder/græsser og græsplæne. Lokalplanen stiller krav om mindst 75 træer i lokalplanområdet. Langs Horsensvej er der en byggelinje svarende til den byggelinje der er i lokalplan 142 Smukkere indfaldsveje i Vejle. På arealet mellem byggelinjen og Horsensvej kan der alene etableres levende beplantning samt en stiforbindelse.

Lokalplanen lægger op til at bygninger udformes, så de fremtræder harmoniske ved valg af materiale, konstruktion og detaljer, herunder skiltning og belysning samt med andre bygninger, så lokalplanområdets arkitektoniske karakter signalerer et moderne bolig- og erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs Horsensvej, Ellehammersvej og Finlandsvej.



Figur 3 Bebyggelsesplan af fremtidige forhold.



Figur 2 Illustration af forslag til bebyggelse mod Horsensvej.

### Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget omdanner kommuneplanramme 1.5.E.9 Erhvervsområde ved Horsensvej og Viborgvej i Vejle til blandet bolig- og erhvervsområde.

Med tillægget kan området anvendes til blandet boliger, erhverv med mulighed for virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, f.eks. liberale erhverv, klinik og restaurant.

Maksimum bygningshøjde sættes til 30 og antal etager sættes til 7. Bebyggelsesprocenten er 110 beregnet ud fra den enkelte ejendom. De fælles friareal for området kan reduceres til 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> overdækket fælles friareal.

### Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside [www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer) fra den 27.11.2023, i Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på Borgerservicecenter Vejle samt på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Planerne kan rekvireres ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

### Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 27.11.2023 med høringsfrist mandag den 22.01.2024 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til forslaget inden høringsperiodens udløb til e-mail: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

### Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes med:

- Lokalplansområdet fortætter byen yderligere.
- Virksomhedsklassen i lokalplanområdet ændres fra 1-3 til 1-2. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal det sikres at den nye anvendelse af lokalplanområdet ikke påvirker de omkringliggende virksomheder.
- Den tunge trafik der har været i forbindelse frysehusene, forsvinder og i stedet kommer der personbiler i det omfang som kræves til den nye anvendelse. Det omkringliggende vejnet kan håndtere den ændrede trafikbelastning.
- Støj og vibrationer fra trafik fra Horsensvej og Finlandsvej skal tages i betragtning.
- Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 i lokalplanområdet. Dette skal håndteres forud for byggesagsbehandlingen.
- Lokalplanområdet er i risiko for at blive påvirket i forbindelse med skybrud og vandstigninger.

- Lokalplansområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Mellem kysten og lokalplanområdet ligger bebyggelse i samme højde, samt skov. Og dermed vil den nye bebyggelse ikke kunne ses fra kysten.
- Lokalplanen vil forbedre adgangen mellem Finlandsparken, Finlandsvej og lokalplansområdet.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

#### **Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering**

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

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

**Mette Holm Pedersen**