

# TILLÆG NR. 34

**Boligområde på Nørremarken, Vejle**  
Hører til lokalplan nr. 1291

## TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 11.05.2020



---

## **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.

## **Proces**

06.02.2019 Vedtagelse af forslag i byrådet

08.02.2019 - 07.04.2019 Offentlig høring

11.05.2020 Endelig vedtagelse i byrådet

15.05.2020 Offentliggørelse

---

## Indledning

### Baggrund

Der ønskes mulighed for at lave en kommuneplanramme, der svarer til de eksisterende forhold indenfor rammeområdet.

For området gælder i dag kommuneplanramme I.5.B.I, der fastlægger områdets anvendelse til boliger, i form af åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav (rækkehuse) bebyggelse. Der kan bygges i 2 etager i maksimalt 8,5 meters højde.

Det er kendetegnende for en stor del af parcelhusbebyggelsen i det eksisterende kommuneplanrammeområde, at der er bygget parcelhuse på mindre grunde, på helt ned til 400 m<sup>2</sup>.

Indenfor området ligger en etage-boligbebyggelse ved Jægervænget. Bebyggelsen er i 2 etager.

Der ønskes udarbejdet lokalplan nr. 1291 for Nørremarksvej 9A.

Lokalplanen skal give mulighed for boligbebyggelse på ejendommen som åben-lav (parcelhuse) boligbebyggelse, også på mindre grunde på minimum 400 m<sup>2</sup>, eller etageboliger.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 2 etager, i maksimalt 8,5 meters højde.

I forbindelse med udarbejdelse af en ny kommuneplanramme for lokalplanområdet, medtages etage-boligbebyggelsen ved Jægervænget i rammeområdet.

### 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.

Lokalplanområdet 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.

Bygninger i lokalplanens område er ikke synlige fra kysten, eftersom de ligger bag ved Nørreskovens skovklædte skrænt.

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og i 8,5 meters højde, og vil dermed ikke blive højere end skovens træer.

### Fordebat

Der har været afholdt fordebat i perioden 14. november 2018 - 28. november 2018.

Der indkom ikke forslag i høringsperioden.

---

### **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 rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### **Miljøscreening**

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

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

Der er screenet på kommuneplantillæg nr. 34 og lokalplanforslag nr. 1291. Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m. Området ligger inden for kystnærhedszonen, men er ikke synligt, set fra kysten.

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

---

## **Gældende ramme I.5.B.I**

### **Boligområde ved Nørremarksvej i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent 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 åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, samt mindre butikker til områdets dagligvareforsyning.

#### **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.

#### **Zonestatus**

Området er i byzone.

## **Ændring af rammer**

### **Ny ramme I.5.B.II**

#### **Boligområde ved Jægervænget**

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent 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 åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og etage-boligbebyggelse, og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, samt mindre butikker til områdets dagligvareforsyning.

### 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. .

For ejendomme, der anvendes til etage-boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten 60.

Der kan opføres åben-lav bebyggelse på mindre grunde på minimum 400 m<sup>2</sup>, samt på større grunde på minimum 700 m<sup>2</sup>

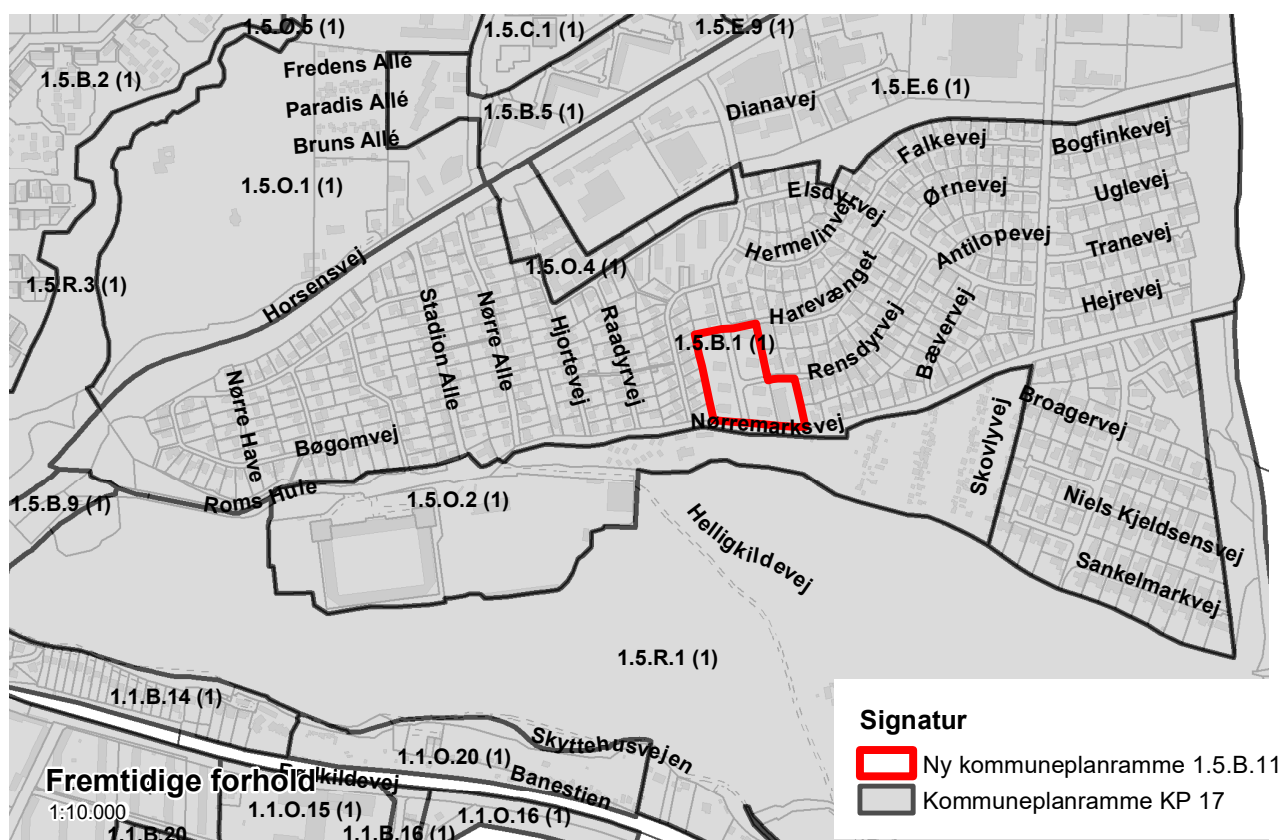
### Opholds- og friarealer

Boligområdet ligger nær Nørreskoven, der er et stort, rekreativt område. Der stilles derfor ikke krav til etablering af fælles friarealer ved åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Ved etage-boligbebyggelse skal der som minimum etableres fælles friareal svarende til 15% af det samlede grundareal.

### Zonestatus

Området er i byzone



Ny kommuneplanramme 1.5.B.11



**vejle**  
KOMMUNE

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



## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1291 og tillæg nr. 34

Lokalplan nr. 1291 Boligområde ved Rensdyrvej, Vejle og tillæg nr. 34 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11. maj 2020 vedtaget af Vejle Byråd.

13-05-2020

Byrådet vedtog samtidig, at indsigelserne 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.

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-3-18

Kontaktperson:

Christina Birch

Lokaltlf.: 76 81 22 56

Mobil:

E-post:CHRBI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Lokalplanen fastlægger at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan.
- Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 10 meter målt fra østligt skel.
- Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 5 meter målt fra vestligt skel.
- Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60, ved udnyttelse af området til etageboliger.
- Terræn i lokalplanområdet skal reguleres, så det følger områdets naturlige terræn, ved at følge terrænet på de to afgrænsende veje Nørreremarksvej, og Rensdyrvej.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter.

Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5

- Lokalplanen fastlægger et niveauplan på kote 58,10 for ny bebyggelse til boliger.
- Lokalplanen fastlægger et niveauplan på kote 57,50 for vej- og parkeringsarealer, ved udnyttelse af området til etageboliger.
- Lokalplanen fastlægger, at ved udnyttelse af området til etageboliger, skal vejadgang til lokalplanområdet ske ad Rensdyrvej.

Kommuneplantillægget er vedtaget med følgende ændringer:

- Kommuneplantillægget fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for etageboliger.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: [www.vejle.dk/lokalplaner](http://www.vejle.dk/lokalplaner)  
<http://www.vejle.dk/planer> 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 15. maj 2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Birch  
Byplanlægger, arkitekt  
Plan, Vejle Kommune

### **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. 15.05.2020

### Lokalplan nr. 1291 og tillæg nr. 34

Boligområde ved Rensdyrvej, Vejle

*Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.*

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 11.05.2020 vedtaget lokalplan nr. 1291 og tillæg nr. 34 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for, at ejendommen kan bebygges med enten parcelhuse eller etageboliger i 2 etager.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Lokalplanen fastlægger at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan.
- Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 10 meter målt fra østligt skel.
- Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 5 meter målt fra vestligt skel.
- Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60, ved udnyttelse af området til etageboliger.
- Terræn i lokalplanområdet skal reguleres, så det følger områdets naturlige terræn, ved at følge terrænet på de to afgrænsende veje Nørremarksvej, og Rensdyrvej.  
Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter.  
Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5
- Lokalplanen fastlægger et niveauplan på kote 58,10 for ny bebyggelse til boliger.
- Lokalplanen fastlægger et niveauplan på kote 57,50 for vej- og parkeringsarealer, ved udnyttelse af området til etageboliger.
- Lokalplanen fastlægger, at ved udnyttelse af området til etageboliger, skal vejadgang til lokalplanområdet ske ad Rensdyrvej.

Kommuneplantillægget er vedtaget med følgende ændringer:

- Kommuneplantillægget fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for etageboliger.

### 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. 15.05.2020 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.