

# TILLÆG NR. 35

**Boligområde ved Hørgyden, Gauerslund**  
Hører til lokalplan nr. 1292

## 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.

### 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

27.02.2019 Vedtagelse af forslag i byrådet

28.02.2019 - 25.04.2019 Offentlig høring

11.05.2020 Endelig vedtagelse i byrådet

15.05.2020 Offentliggørelse

---

## Indledning

### Baggrund

Gauerslund landsby ligger centralt i den østlige del af Vejle Kommune, nær Brejning og Børkop. Landsbyen er omfattet af en landsbyramme i kommuneplanen.

Der ønskes mulighed for at etablere et område til tæt-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på mindre end de 400 m<sup>2</sup>, som Vejle Kommuneplan 2017-2029 fastlægger. I Vejle Kommuneplan 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 er en forudsætning, at boligområdet opnår en ekstra kvalitet, f.eks. ved udlæg af ekstra fælles friareal svarende til differencen fra den mindste grundstørrelse. Grundstørrelser på 300-400 m<sup>2</sup> kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg, hvor den eksisterende kommuneplanramme ændres.

Tillægget fastlægger bestemmelser om, at der indenfor lokalplan nr. 1292 kan etableres boligbebyggelse i form af tæt-lav (rækkehuse) og åben-lav (parcelhuse).

Ved tæt-lav bebyggelse må grunde kun udstykkes med en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>. For hver grund kan op til 100 m<sup>2</sup> etableres som ekstra friareal, udover de påkrævede fælles friarealer, indenfor lokalplanområdet.

### Kystnærhedszonen

Den nordlige del af kommuneplanrammen ligger indenfor kystnærhedszonen, mens den sydlige del ikke gør.

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 ligger i en afstand af ca. 3 km fra kysten. Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten.

### Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplande

Den nordlige del af kommuneplanrammen er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og er indvindingsopland for Brejning Vandværk.

Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger skal så vidt muligt friholdes for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller nye anlæg, der medfører en øget fare for forurening

---

af grundvandet. Ligeledes må arealanvendelsen i eksisterende kommuneplanlagte områder ikke ændres til formål, som medfører en øget fare for fouening af grundvandet.

Boligområder betragtes ikke som grundvandstruende aktiviteter. Dog kan der i en lokalplan stilles krav til, at der ikke må ske nedsivning fra vejvand, samt tag-og overfladevand fra bestemte tagmaterialer.

### **Fordebat**

Der har været afholdt offentlig fordebat i perioden 29.10 - 12.11 2018. Der er ikke indkommet 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 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.

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.

Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og er indvindingsopland for Brejning Vandværk. Boliger betragtes ikke som grundvandstruende aktiviteter.

En mindre del af lokalplanens område er berørt af kirkebyggelinjen. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan bygges højere end 8,5 meter. Det er muligt, at der kan være arkæologiske levn i jorden fra tidligere tiders bebyggelse. VejleMuseerne anbefaler derfor, at der forud for jordarbejder i lokalplanområdet foretages arkæologiske forundersøgelser efter reglerne i museumslovens § 26.

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**

### **99.L.37 Gauerlund**

Maks. antal etager: 1 etage med udnyttet tageetage

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 og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. I området kan der indpasses mindre erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne, landbrug, gartneri samt butikker til områdets lokale forsyning.

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

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilstræbes at have en udformning og placering på grunden, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og som falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø. Bebyggelse må max. være 1 etage med udnyttet tagetage.

#### **Zonestatus**

Området er i landzone.

Arealer, som lokalplanlægges, forbliver i landzone.

#### **Generelle retningslinjer**

Udstykning og opførelse af ny bebyggelse, der kræver zonetilladelse, må kun ske efter principperne, der fremgår af kortbilaget til den enkelte landsby.

Dog må der opføres ny bebyggelse til erstatning for bebyggelse der nedrives, såfremt omfang og placering er uændret, ligesom der må opføres mindre tilbygninger. Haver kan udstykkes, med mindre det modsatte er angivet på kortet.

---

## Ændring af ramme 99.L.37 Gauerslund

Maks. antal etager: 1 etage med udnyttet tagetage

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 og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. I området kan der indpasses mindre erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne, landbrug, gartneri samt butikker til områdets lokale forsyning.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilstræbes at have en udformning og placering på grunden, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og som falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø. Bebyggelse må max. være 1 etage med udnyttet tagetage.

For området der omfattes af lokalplan nr. 1292:

I lokalplanområdets sydlige og vestlige del kan der gives mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse med fladt tag eller ensidig taghældning, for at åbne op for udsigten til landskabet.

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.

Ved tæt-lav bebyggelse må grunde kun udstykkes med en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>. For hver grund kan op til 100 m<sup>2</sup> etableres som ekstra friareal, udover de påkrævede fælles friarealer, indenfor lokalplanområdet.

### Zonestatus

Området er i landzone.

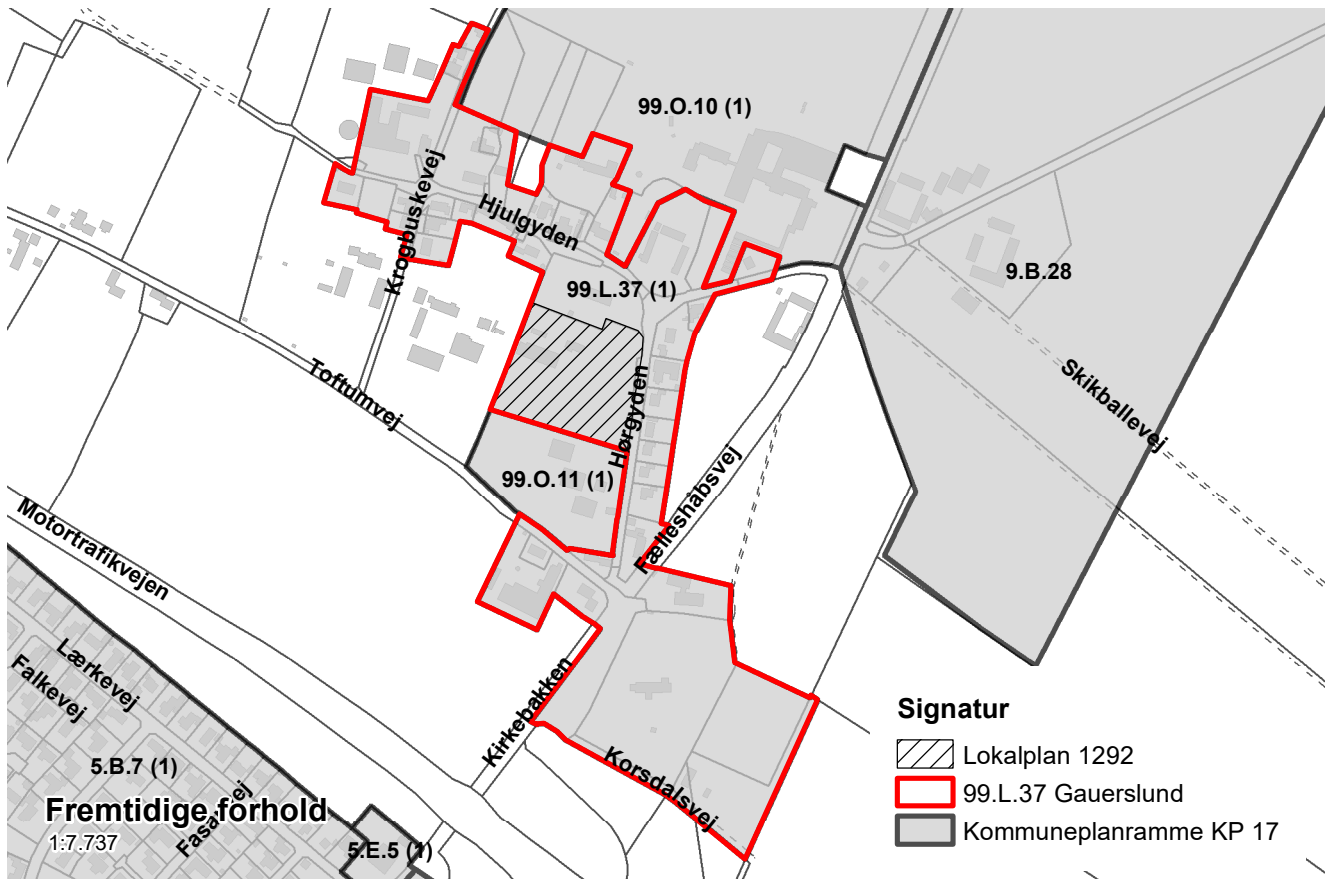
### Generelle retningslinjer

Udstykning og opførelse af ny bebyggelse, der kræver zonetilladelse, må kun ske efter principperne, der fremgår af kortbilaget til den enkelte landsby.

Dog må der opføres ny bebyggelse til erstatning for bebyggelse der nedrives, såfremt omfang og placering er uændret, ligesom der må opføres mindre tilbygninger. Haver kan udstykkes, med mindre det modsatte er angivet.







99.L.37



**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. 1292 og tillæg nr. 35

Lokalplan nr. 1292 Boligområde ved Hørgyden, Gauerslund og tillæg nr. 35 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11. maj 2020 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:

- Lokalplanen tilføjes en præcisering omkring virkning af bonuslokalplan i både redegørelse og bestemmelser. Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri af tæt-lav bebyggelse, samt bebyggelse langs Hørgyden.
- I Delområde 3, langs Hørgyden kan der opføres op til 4 åben-lav boliger.
- Lokalplanen fastlægger byggefelter i Delområde 3, således at lokalplanen har bonusvirkning for åben-lav boliger i Delområde 3. Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri.
- Lokalplanen stiller krav til etablering af en fast mur/væg i lokalplanens vestlige afgrænsning.

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.

---

13-05-2020

---

Side 1 af 2

---

J. nr.: 01.02.05-P16-25-18

---

Kontaktperson:

---

Christina Birch

---

Lokaltlf.: 76 81 22 56

---

Mobil:

---

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.

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. 1292 og tillæg nr. 35

Boligområde ved Hørgyden, Gauerlund

*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. 1292 og tillæg nr. 35 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre nye boliger i Gauerlund der er tilpasset landsbykarakteren. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et boligområde ved Hørgyden, til enten rækkehuse eller parcelhuse.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Lokalplanen tilføjes en præcisering omkring virkning af bonuslokalplan i både redegørelse og bestemmelser. Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri af tæt-lav bebyggelse, samt bebyggelse langs Hørgyden.
- I Delområde 3, langs Hørgyden kan der opføres op til 4 åben-lav boliger.
- Lokalplanen fastlægger byggefelter i Delområde 3, således at lokalplanen har bonusvirkning for åben-lav boliger i Delområde 3. Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers er nødvendige for udstykning og byggeri.
- Lokalplanen stiller krav til etablering af en fast mur/væg i lokalplanens vestlige afgrænsning.

### 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.