

# TILLÆG NR. 28

**Boligområde ved Seligmannsvej, Vejle**  
**Hører til lokalplan nr. 1274**

## **TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029**



Endelig vedtaget

11.05.2020

---

**Planproces**

02.10.2020 Vedtagelse af forslag i byrådet

09.10.2020 - 04.12.2020 Offentlig høring

---

## 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 har anmodet om, at der bliver udarbejdet en lokalplan for et område ved Seligmansvej og Tirsbjergvej i det østlige Bredballe. Arealet anvendes i dag til én enkelt bolig med tilhørende park, men ønskes i fremtiden omdannet til et område med op til 31 tæt-lave boliger eller 14 åben-lav boliger.

Der skal udarbejdes et tillæg, da kommuneplanens mulighed for grundstørrelser ned til 300 m<sup>2</sup> ønskes benyttet. Den mindre grundstørrelse begrundes med, at der kun gives mulighed for at bygge i to etager, så bebyggelsen indpasses i terrænet i området. Desuden skal der udlægges ekstra friareal, svarende til differencen til mindstegrundstørrelsen.

### 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 planen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Området 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.

Området ligger som en del af det allerede bebyggede Bredballe og er omgivet af byggeri til alle sider. Det vil være muligt at se bebyggelsen fra kysten, men byggeriet vil ikke adskille sig fra den bebyggelse, der allerede findes rundt om området. Byggeriet vurderes derfor ikke at påvirke kysten væsentligt visuelt.

### 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 vandflagermus.

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 vurdering, 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 projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser 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.

Generelt er området beliggende midt i Bredballe omgivet af boligområder til alle sider. Området ønskes omdannet og fortættet fra åben-lav til også at give mulighed for tæt-lav byggeri. Byfortætning og omdannelse vurderes ikke at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

Herunder vurderes det, at trafik til og fra de op til 31 kommende boliger ikke vil være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området som helhed. Området fordeles ved tæt-lavt byggeri mellem to vejadgange, og det er derfor kun det sidste stykke vej frem til tunnelen og videre ud på Strandvejen, der vil få trafikbelastning fra hele området. Her er det vurderet, at vejenes kapacitet kan bære de op til 31 yderligere boliger. Det vurderes desuden, at den øgede trafik ud fra erfaringstal ikke vil give anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænser. Mod Seligmansvej

---

fastsættes en topkote for byggeriet. Dette sikrer, at byggeriet fremstår i én etage ud mod Seligmansvej, og minimerer genevirkninger for den eksisterende beboelse nord for Seligmansvej.

Området ligger inden for planlægningszonen for støj og vibrationer fra jernbanen. Der er foretaget undersøgelser, der viser, at de vejledende grænseværdier kan overholdes med den viste disponering af området. Der er også lavet beregninger over vibrationer og strukturlyd fra jernbanen. Disse beregninger viser, at det er nødvendigt at indarbejde afbødende foranstaltninger i bygningernes konstruktion, for at strukturlyd kan overholdes.

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen og som en del af det allerede bebyggede Bredballe og er omgivet af byggeri til alle sider. Det vil være muligt at se bebyggelsen fra kysten, men byggeriet vil ikke adskille sig fra den bebyggelse, der allerede findes rundt om lokalplanområdet. Byggeriet vurderes derfor ikke at påvirke kysten væsentligt visuelt.

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

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen er der ændret i antallet af boliger og vejadgang. Dette ændrer ikke på ovenstående vurdering af at antallet af boliger og trafik ikke giver anledning til væsentlige miljømæssige konsekvenser.

## **Gældende ramme 1.6.B.2 Boligområde ved Hældagervej og Kirkebakken i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten 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, 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 max. 40. Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der tager hensyn til bebyggelsens indpasning i området. Butikker til lokalforsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et

større område end lokalområdet.

### Zonestatus

Området er i byzone.

## Ny ramme 1.6.B.18 Boligområde ved Seligmansvej og Tirsbjergvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 40

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

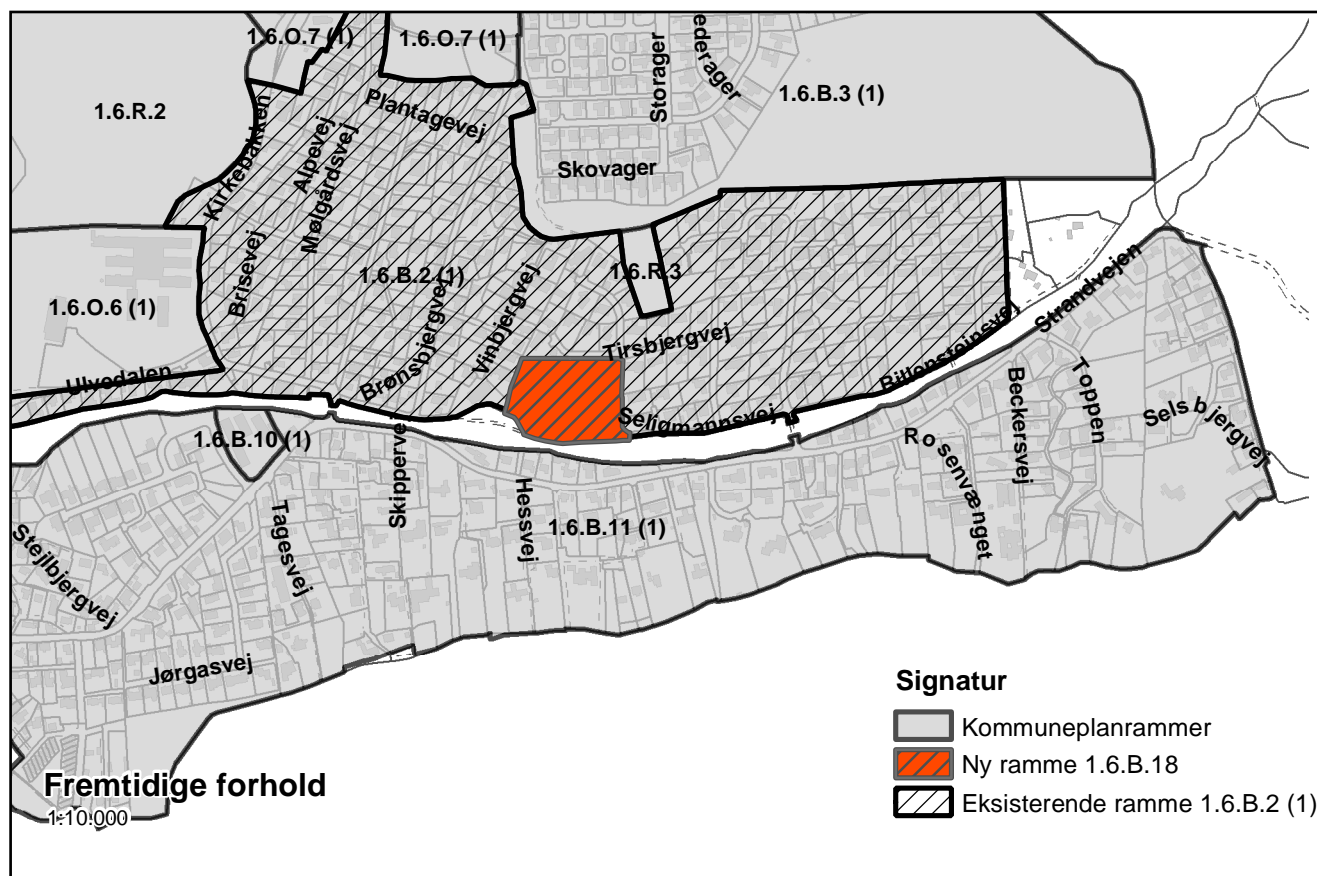
Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, 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 max. 40. Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der tager hensyn til bebyggelsens indpasning i området. Tæt-lav grunde må udstykkes med en størrelse på minimum 300 m<sup>2</sup>. Butikker til lokalforsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, og 500 m<sup>2</sup> for udvalgs- varebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end lokalområdet.



Kortet viser med skraveringer eksisterende og ny ramme.



**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. 1274 og tillæg nr. 28

Lokalplan nr. 1274 boligområde ved Seligmannsvej og tillæg nr. 28 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11.05.2020 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Der stilles krav om fast hegn ved vendepladsen ved forlængelsen af Tirsbjergvej.
- Der stilles krav om ikke skyggende afskærmning ved Seligmannsvej 16. Der kommer således afskærmning langs hele det østlige skel.
- Tæt-lav bebyggelsesplanen reduceres til maks. 24 boliger.
- Vejadgange reduceres så der kun er vejadgang fra Tirsbjergvej.

Derudover rettes lokalplanen til, så der ikke længere er tilslutningspligt. Dette skyldes en generel lovændring på området, som betyder, at det ikke længere kan reguleres i lokalplaner. Desuden rettes en enkelt slåfejl i redegørelsen, hvor der står Hældagervej i stedet for Seligmannsvej. Endelig markeres muligheden for at lave en fremtidig redningsvej også på kortet med åben-lav bebyggelse.

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.

---

18-06-2020

---

Side 1 af 3

---

J. nr.: 01.02.05-P16-1-17

---

Kontaktperson:

---

Christina Holmbjörn

---

Lokaltlf.: 76812284

---

Mobil:

---

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

---

Her bor vi:

---

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 22.6.2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Holmbjørn

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 22.06.2020

### Lokalplan nr. 1274 og tillæg nr. 28

boligområde ved Seligmannsvej, Bredballe

*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. 1274 og tillæg nr. 28 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for enten åben-lav eller tæt lav boliger i området.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Der stilles krav om fast hegn ved vendepladsen ved forlængelsen af Tirsbjergvej.
- Der stilles krav om ikke skyggende afskærmning ved Seligmannsvej 16. Der kommer således afskærmning langs hele det østlige skel.
- Tæt-lav bebyggelsesplanen reduceres til maks. 24 boliger.
- Vejadgange reduceres, så der kun er vejadgang fra Tirsbjergvej.

### 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. 22.06.2020 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.