

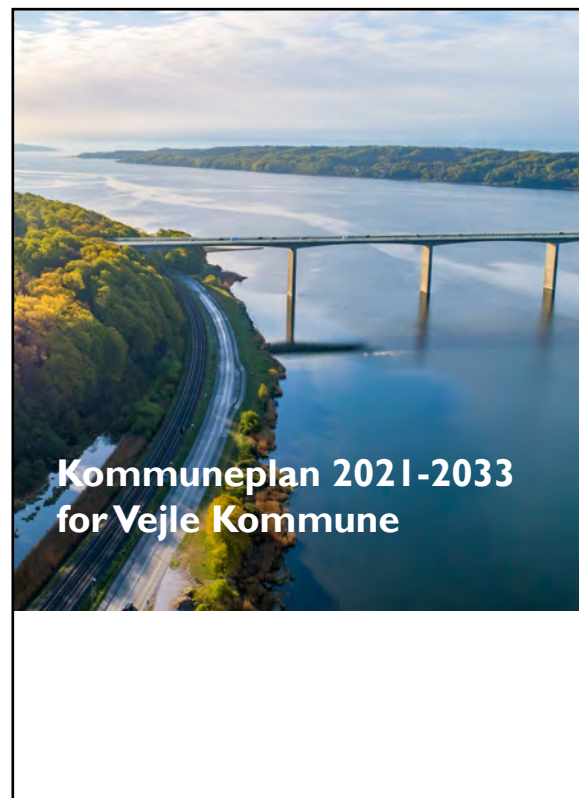
# TILLÆG NR. 8

Boligområde ved Vindingvej, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1349

TIL

**VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

22.06.2022  
27.06.2022



---

## 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.

## Planproces

09.02.2022 Vedtagelse af forslag i byrådet  
21.02.2022 - 21.04.2022 Offentlig høring  
22.06.2022 Endelig vedtagelse i byrådet  
27.06.2022 Offentliggørelse

---

## Indledning

### Baggrund

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, idet den del af rammen, som ligger inden for områdefgrænsningen for lokalplan 1349, skal ændres fra erhvervsformål til boligformål til lav boligbebyggelse. Den eksisterende boligramme 1.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle udvides til også at omfatte dette område.

### Grønt Danmarkskort

I den ramme, der ændres med tillægget, er der en udpegning under Grønt Danmarkskort i form af en mindre sø. Den ligger ca. 150 meter nordvest for lokalplanområdet og det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning heraf.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, men kan ikke ses fra kysten på grund af terrænet og den eksisterende bymæssige bebyggelse. Det vurderes ikke, at der sker en væsentlig påvirkning af kystnærhedszonen.

### Fordebat

Tillægget har været i fordebat fra den 09.11.2021 til den 23.11.2021. Der er ikke indkommet bemærkninger.

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

Det er ikke usandsynligt, at der er flagermus i de eksisterende bygninger. Inden for en radius af 500 meter er der specifikt kendskab til forekomst af følgende arter: vandflagermus, pipistrelflagermus og troldflagermus.

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. Forbudet 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 opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for de nævnte flagermusarter, såfremt det viser sig, at de berørte bygninger 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.

### 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.

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

#### *Fredede og bevaringsværdige bygninger*

En del af den eksisterende bebyggelsen i lokalplanområdet (Vindingvej 119) er registreret med en lav bevaringsværdi.

Lokalplan nr. 1349 giver mulighed for at opføre nye moderne boliger, der er tilpasset landsbykarakteren i Vinding Landsby. Lokalplanen stiller krav til, at boligerne ud mod Vindingvej skal opføres som længeboliger i en gårdstruktur, for at bevare Vindings karakteristiske landsbytræk.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse opføres med et materialevalg, der har tydelige referencer til den traditionelle danske byggestil og gårdens bygningstypologi.

Lokalplanen forudsætter, at de eksisterende bygninger kan nedrives, for at den nye bebyggelse kan realiseres.

#### *Vandindvindingsopland*

Lokalplanen ligger inden for Vinding Vandværks og/eller Fjeldvigs Vandværk (begge er registreret i netGis?) indvindingsopland, tæt ved drikkevandsboringer. Lokalplanen stiller krav om, at der ikke kan ske nedsivning af tag- og overfladevand.

Parkeringsarealer skal etableres med fast belægning. Opsamlet vejevand fra p-pladsen kan ikke tillades nedsivet.

Det vurderes derfor, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af vandværksoplandet.

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

Eksisterende lovlige virksomheder må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Nord for lokalplanområdet ligger to erhvervsjendomme, et turistbusselskab og en ejendom med flere lager- og servicevirksomheder. Der er udarbejdet en støjredegørelse, der viser, at støjen fra erhvervene overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boligbebyggelse i lokalplanområdet. Redegørelsen konkluderer desuden, at lokalplanområdet ikke er påvirket af trafikstøj fra motorvej E45 og Fredericiavej.

#### *Habitater, bilag IV-arter*

Det er ikke usandsynligt, at der er flagermus i de eksisterende bygninger. Inden for en radius af 500 meter er der specifikt kendskab til forekomst af følgende arter: vandflagermus, pipistrelflagermus og troldflagermus.

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 opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for de nævnte flagermusarter, såfremt det viser sig, at de berørte bygninger 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.

#### *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, men kan ikke ses fra kysten på grund af terrænet og den eksisterende bymæssige bebyggelse. Det vurderes ikke, at der sker en væsentlig påvirkning af kystnærhedszonen.

## **Gældende ramme 1.2.E.1 Erhvervsområde ved Soldalen i Vejle**

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

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. miljøklasse: I

Max. miljøklasse: 3

### **Bebyggelsens omfang**

Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 10.000 m<sup>2</sup>. Indretning af butikker til særlig arealkrævende varegrupper skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Den samlede ramme for bruttoetageareal til butikksformål er 18.000 m<sup>2</sup>. Se skema for samlet ramme over arealer til butikksformål.

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. lettere fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og service- og forretningsvirksomhed. I området kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

### **Miljø**

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Området betragtes som et støjkonsekvensområde i forhold til det tilgrænsende boligområde.

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

---

## Ændring af rammen

En del af rammen, som ligger inden for områdeafgrænsningen for lokalplan 1349, skal ændres fra erhvervsformål til boligformål til lav boligbebyggelse. Den eksisterende boligramme 1.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle udvides til også at omfatte dette område.

## Ny ramme 1.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav boligbebyggelse

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

### Bebyggelsens omfang

Der kan planlægges for butikker til områdets lokalforsyning i området omkring Vindingvej. Butikker til lokal forsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, og 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.

### Områdets anvendelse

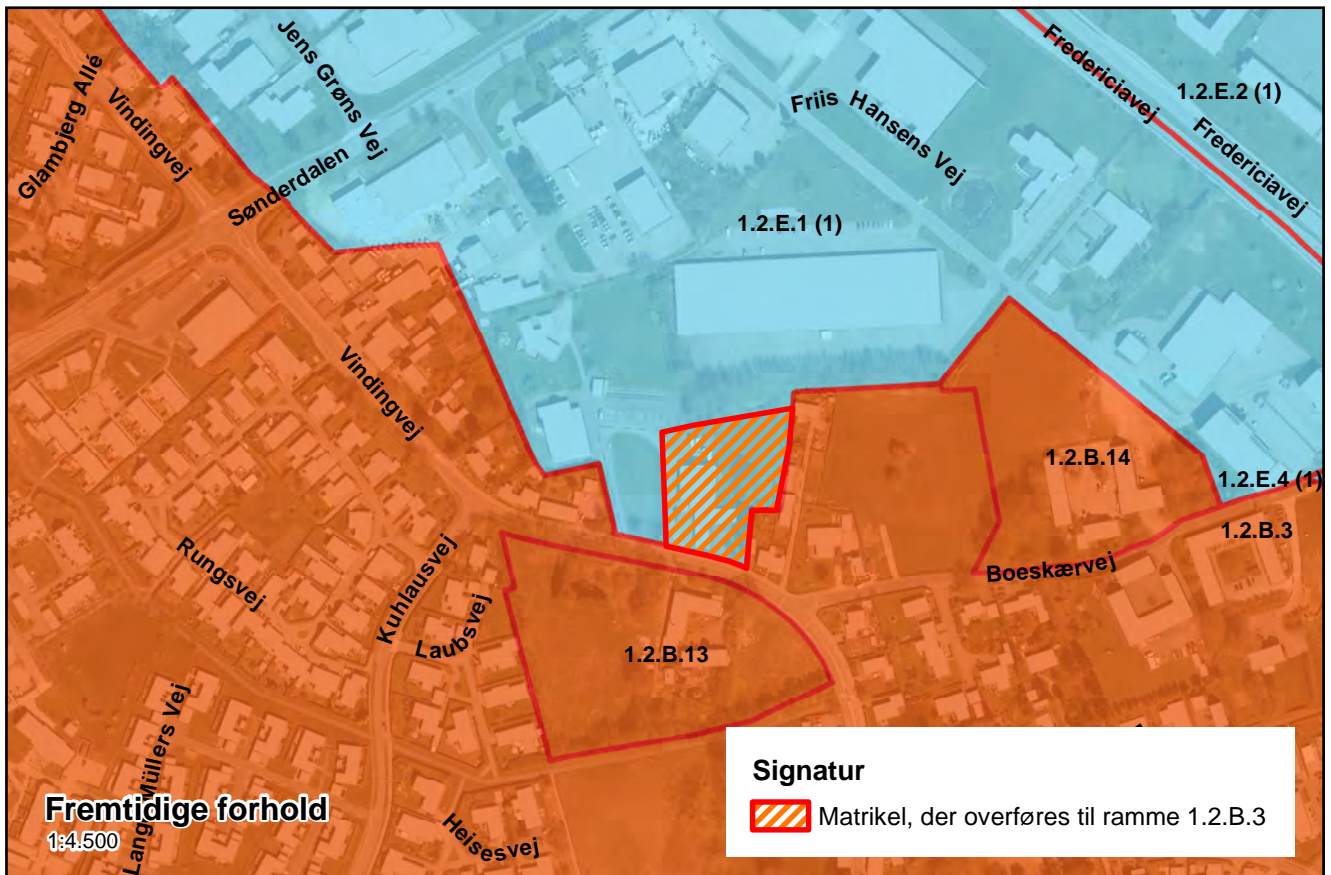
Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse, lokalcenter og kollektive anlæg som f.eks. grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

### Zonestatus

Byzone







Ny ramme 1.2.B.3



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

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1349

Lokalplan nr. 1349 Boligområde ved Vindingvej, Vejle og tillæg nr. 8 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 22.06.2022 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 og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), 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 27.06.2022 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Anne-Marie Mortensen  
Arkitekt og byplanlægger

---

24-06-2022

---

Side 1 af 2

---

J. nr.:

---

01.02.05-P16-6-21

---

Kontaktperson:

---

Anne-Marie Bæk

---

Mortensen

---

Lokaltlf.: 7681 2283

---

Mobilnr.:

---

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

---

Her bor vi:

---

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

### **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. **27.06.2022**

### Lokalplan nr. 1349 og tillæg nr. 8

Boligområde ved Vindingvej, Vejle

*Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.*

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 22.06.2022 vedtaget lokalplan nr. 1349 og tillæg nr. 8 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre nye moderne tæt-lav boliger (rækkehuse), der er tilpasset landsbykarakteren.

### 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. 27.06.2022 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.