

## **TILLÆG NR. 17**

Boligområde ved Moldevej

Hører til lokalplan nr. 1362

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 26.04.2023



---

## 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

Baggrunden for tillægget og lokalplanen er at AAB og Vejle kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Finlandsparken, der skal reducere de almene boliger i området ved Finlandsparken fra 100% og ned til 68%. Udviklingsplanen har udpeget området ved Byg & Leg til at indeholde minimum 90 boliger.

På baggrund af Udviklingsplan for Finlandsparken har Vejle Kommune udbudt grunden til salg og fundet et velegnet boligprojekt, der opfylder kriterierne i udbudsmaterialet.

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde med institution og fælles friarealer.

Lokalplanen bidrager til byfortætning og en blandet by med forskellige boliger – rækkehuse i en og to etager samt etageboliger i op til 4 etager. Byen fortættes med boliger på et sted, hvor man kan drage nytte af eksisterende infrastruktur, skoler og daginstitutioner. Eksisterende og nye stier gør det muligt at komme rundt på Nørremerkens fælles friarealer samt skove mod vest og syd. Dertil er der mulighed for indkøb af dagligvarer i gåafstand fra de nye boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

### Rammer

I kommuneplanen ligger arealet i ramme 1.5.B 4 og 1.5.B.8. Rammernes anvendelse er boligformål i form af høj boligbebyggelse og kollektive formål som fx beboerhus, byggelegeplads, skole og institutioner.

For boligbebyggelse i dette område er bebyggelsesprocenten på 60 og der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til 50% af etagearealet.

### Tillæg nr. 17

Da lokalplanen skal muliggøre opførelse af rækkehuse i 1 etager samt etageboliger i 4 etager inden for rammeområde 1.5.B.4, udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget ændrer alene på antallet af etager samt bebyggelsens samlede højde og bebyggelsesprocent.

### 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.

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

---

## Oversvømmelse og erosion

Tillæggets område skal 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 lokalplanen 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 tillæggets område 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 Tysklandsgade, via lokale regnvandsbassiner og skybrudsveje til Tommy Troelsen Parken og videre herfra til Vejle Fjord.

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

## Natura 2000-område og bilag IV-arter

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.

Planerne 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.

Planerne 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 at:

De nye boliger vil give øget trafik, men ikke i en grad, der påvirker omgivelserne væsentligt.

De nye boliger vil bidrage til en højere befestelsesgrad end i dag. Spildevandsplanen skal overholdes og dermed vil ændringen ikke påvirke i væsentlig grad.

---

## **Gældende ramme 1.5.B.8 Boligområde ved Grundet Bygade og Moldevej i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 50

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

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

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

**Bebyggelsens omfang -**

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af høj boligbebyggelse og kollektive formål, som f.eks. beboerhus, byggelegeplads, skole og institutioner.

**Opholdsarealer -**

**Miljø -**

**Trafik -**

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

**Særlige bestemmelser -**

**Generelle rammer -**

-

## Ændring af ramme 1.5.B.8 Boligområde ved Grundet Bygade og Moldevej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 40 for tæt-lav bebyggelse og offentlige formål og 60 for etagebebyggelse. Bebyggelsesprocent beregnes for den enkelte grund.

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

Minimums udstykningsstørrelse i m<sup>2</sup>: For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m<sup>2</sup>. Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men dele af grundarealet kan udlægges som en del af de fælles friarealer.

Maks. antal etager: 4

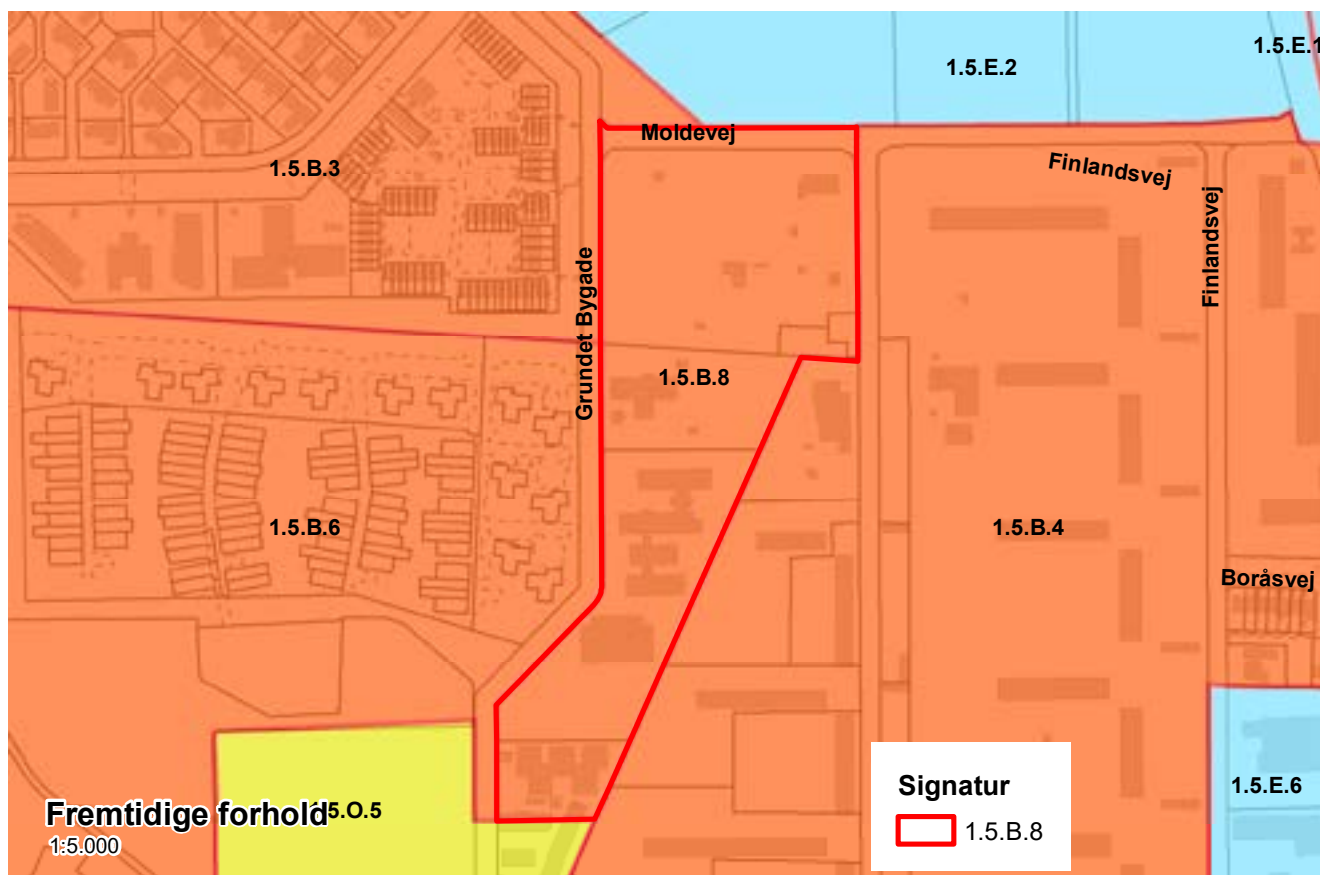
Maks. bygningshøjde i meter: 17

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

### Bebyggelsens omfang

-



Kortet viser ramme 1.5.B.8. Der ændres ikke på rammens afgrænsning.

---

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i 1-4 etager og kollektive formål, som f.eks. beboerhus, byggelejeplads, skole og institutioner.

### **Opholdsarealer -**

**Miljø -**

**Trafik -**

### **Zonestatus**

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)

**Mette Holm Pedersen**

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

27. april 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-2-22

Lokalplan nr. 1362 Boligområde ved Moldevej, Vejle og tillæg nr. 17 til Vejle Kommuneplan 2021-2033) er den 26.04.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

**Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:**

Lokalplanen redegørelse indleder med at beskriver at de almene boliger i området ved Finlandsparken skal reduceres fra 100% og ned til 68%. Det indskrives i redegørelse at denne reduktion skal opnås ved at bygge privatejede boliger.

Lokalplanens bestemmelse § 8.4 ændres fra:

*'I delområde 1 skal der langs kanten mod øst, vest og nord etableres levende hegn.*

*Parkering mod Moldevej og Grundet Bygade kantes af busk eller hækbeplantning og træer som overstandere'.*

Til:

*'I delområde 1 skal der langs kanten mod øst, vest og nord etableres levende hegn.*

*Parkering mod Moldevej og Grundet Bygade skal mod lokalplanafgrænsningen kantes af en hæk af bøgepur i en bredde på 1 meter og en højde på minimum 1,5 meter, der kan skjule bilerne på parkeringsarealet både sommer og vinter.*

*Alternativt kan der bruges andre arter, der skjuler parkeringspladserne både sommer og vinter.*

*I bøgepuret skal placeres træer som overstandere. Træerne skal kunne opnå en højde på minimum 5 meter. Træerne skal være lind eller lignende, der kan opnå tilsvarende højde og omfang'.*

Beplantningsbæltet er ligeledes indtegnet på kortbilag 3a.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

**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

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 01.05.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Mette Holm Pedersen**

# Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 01.05.2023

## Lokalplan nr. 1362 og tillæg nr. 17

### *Boligområde ved Moldevej, Vejle*

Formålet med lokalplanen er, at udlægge området til boligområde med rækkehuse, etageboliger, institution og fælles friarealer.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Lokalplanen redegørelse indleder med at beskrive de almene boliger i området ved Finlandsparken skal reduceres fra 100% og ned til 68%. Det indskrives i redegørelse at denne reduktion skal opnås ved at bygge privatejede boliger.

Lokalplanens bestemmelse § 8.4 ændres fra:

*'I delområde 1 skal der langs kanten mod øst, vest og nord etableres levende hegn. Parkering mod Moldevej og Grundet Bygade kantes af busk eller hækbeplantning og træer som overstandere'.*

Til:

*'I delområde 1 skal der langs kanten mod øst, vest og nord etableres levende hegn. Parkering mod Moldevej og Grundet Bygade skal mod lokalplanafgrænsningen kantes af en hæk af bøgepur i en bredde på 1 meter og en højde på minimum 1,5 meter, der kan skjule bilerne på parkeringsarealet både sommer og vinter. Alternativt kan der bruges andre arter, der skjuler parkeringspladserne både sommer og vinter. I bøgepuret skal placeres træer som overstandere. Træerne skal kunne opnå en højde på minimum 5 meter. Træerne skal være lind eller lignende, der kan opnå tilsvarende højde og omfang'.*

Beplantningsbæltet er ligeledes indtegnet på kortbilag 3a.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

### **Her kan du se planerne**

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### **Lokalplanen er bindende**

Byrådet har d. 26.04.2023 vedtaget lokalplan nr. 1362 Boligområde ved Moldevej, Vejle og tillæg nr. 17 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 01.05.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### **Klagevejledning**

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.