

FORSLAG

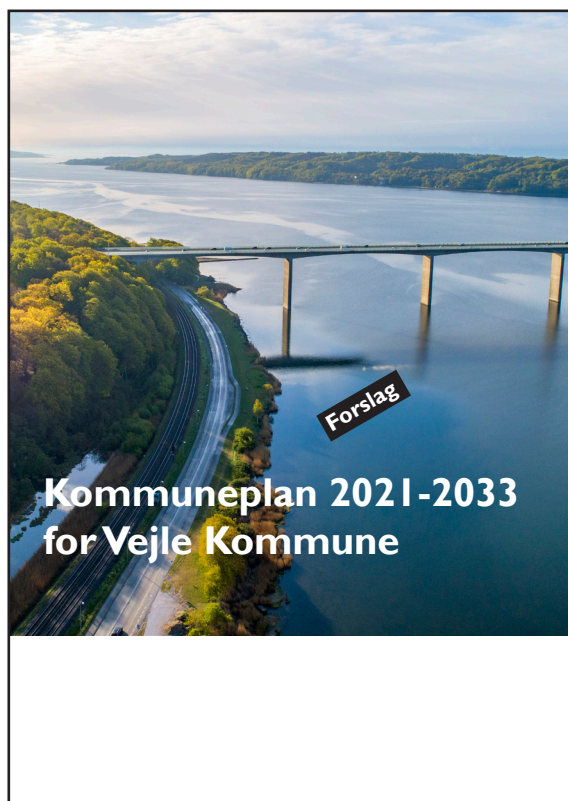
TILLÆG NR. 37

Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel

Hører til lokalplan nr. 1369

TIL FORSLAG

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

den 17.01.2024
den 22.01.2024
den 18.03.2024

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen. Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

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

Der er et ønske og behov for at udlægge flere boliger – særligt tæt-lav boliger – i Vandel. Derfor er der igangsat en lokalplan for et nyt boligområde ved Hans Thomsens Vej i Vandel. Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Vandel syd for Mellemvejen og er på ca. 11 ha. Lokalplanområdet ligger i dag inden for tre rammer for henholdsvis boliger (22.B.5), rekreative områder (22.R.3) og erhverv (22.E.3). Der ønskes mulighed for at udstykke grunde til lav boligbebyggelse i det område, der er omfattet af kommuneplanramme 22.B.5. Nord for boligområdet ligger erhvervsramme 22.E.3 med mulighed for erhverv op til miljøklasse 3. For at placere boliger op til erhvervsområdet er det nødvendigt at udlægge en afstandszone på 50 meter. Derfor ønskes et 50 meter bredt areal af ramme 22.E.3 overført til den rekreative ramme 22.R.3, så denne afstand kan opnås.

Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Fordebat

Der har fra den 12.06.2023 til den 26.06.2023 været en fordebat i forbindelse med ændring af rammen. Der kom ikke bemærkninger, som har givet anledning til ændringer.

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 jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), 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 samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen 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:

- Planområdet ligger inden for et nitratfølsomme- og/eller sprøjtemiddelfølsomme indsatsområde. Dette håndteres ved, at parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser kan ikke tillades nedsivet.
- Planområdet ligger inden for Billunds Vandværks indvindingsopland. Parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser kan ikke tillades nedsivet. Det vurderes derfor, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af vandværksoplandet.

-
- Planområdet er påvirket af støj og vibrationer fra virksomheder ud over de vejledende grænseværdier. Der udlægges derfor en bufferzone mellem erhvervsområdet og boligområdet. Der er udarbejdet en støjregulering, der konkluderer, at området kan blive støjpåvirket af erhvervsområdet. Med etablering af en 6,5 m høj støjvold, vil de vejledende grænseværdier for støj i boligområdet være overholdt.
 - I planområdet er der registreret flere fortidsminder, herunder to bunkere. Fortidsminderne er *ikke* fredet. Vejlemuseerne har i 2006 udført forundersøgelse på dele af området. Der er forundersøgt et ca. 3,5 ha stort areal og udgravet aktivitets- og bebyggelsesspor fra yngre stenalder og bronzealder, men der blev også fundet en tysk løbegrav fra 2. verdenskrig. Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af resten af arealet.
 - Etablering af ny skov mod nord vil medføre en skovbyggelinje på 300 m. Det er derfor en forudsætning for opførelse af boliger, at skovbyggelinjen reduceres til 30 meter.

Gældende ramme 22.R.3 Rekreativt område ved Mellemvejen i Vandel

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål som skov.

Zonestatus

Området er i byzone.

Gældende ramme 22.E.3 Erhvervsområde ved Billundvej og Gl. Åstvej i Vandel

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål, som f.eks. lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og hotel. Desuden kan området anvendes til offentlige og private institutioner.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal være fritliggende. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. På grund af områdets synlighed skal der stilles særlige arkitektoniske krav til bygninger og friarealer.

Zonestatus

Området er i byzone.

Bebyggelsesprocent

60

Max bygningshøjde

11 meter

Max etager

2

Gældende ramme 22.B.5 Boligområde ved Gl. Åstvej i Vandel

Områdets anvendelse

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

Zonestatus

Området er i byzone.

Max bygningshøjde

8,5 meter

Max etager

2

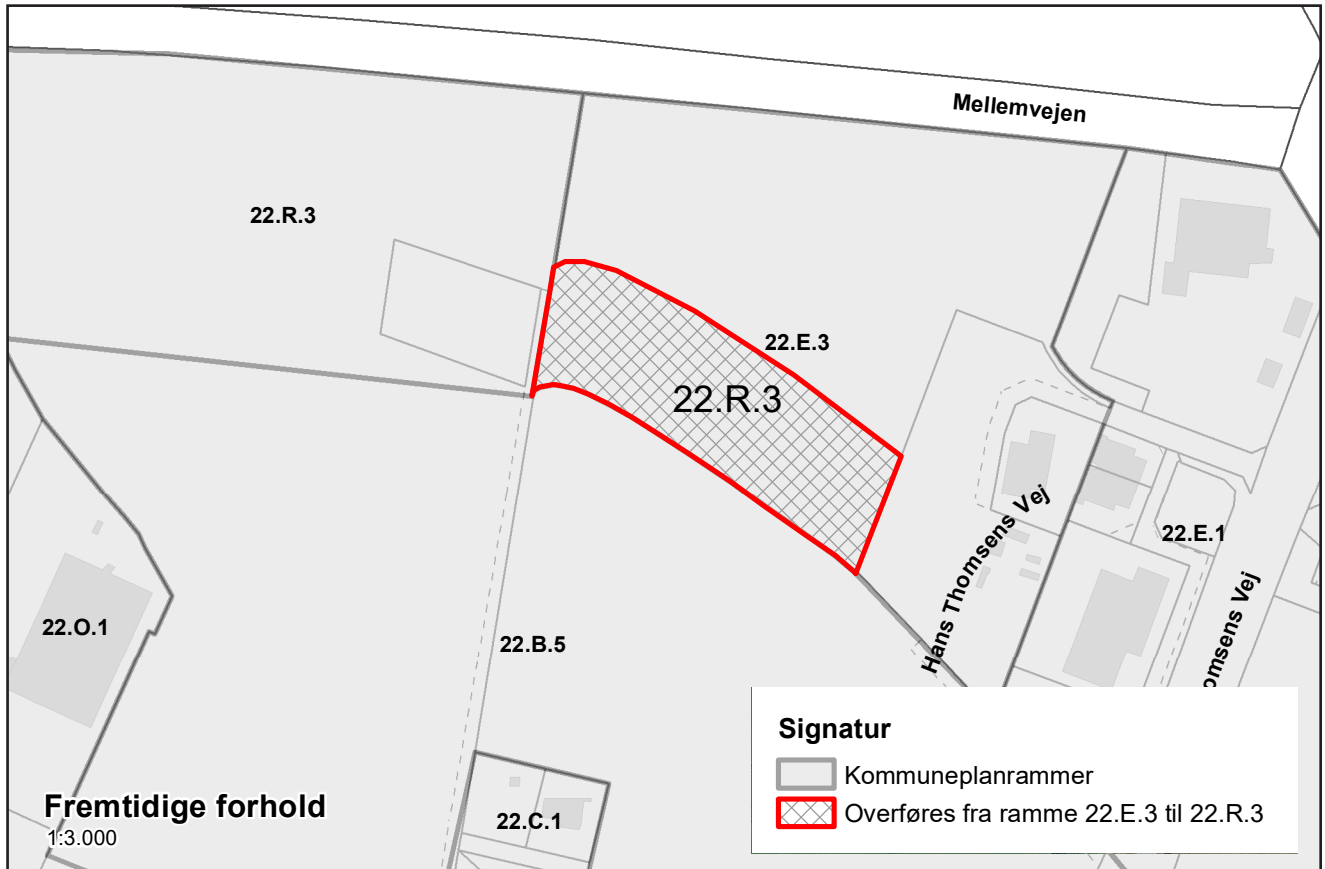
Ændring af rammer

Rammeområdet 22.R.3 udvides til også at omfatte bufferzonen mod erhvervsområdet. Se ændringen på kortet herunder.

Derudover sker der en tilføjelse til områdets anvendelse:

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål som skov. I den østlige del af området langs Gl. Åstvej kan der også være frugtlund eller lignende åben beplantning.



Kort, der viser planområdet, som den rekreative ramme udvides med (ny ramme)



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

**Anne-Marie Bæk
Mortensen**
Arkitekt og byplanlægger

Lokal tlf.: 76812283
Mobil tlf.: 24277589
ANBMO@vejle.dk

22. januar 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-37-
22

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1369 og forslag til kommuneplantillæg nr. 37

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1369 Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 17.01.2024.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Vandel syd for Mellemevejen og vest for Hans Thomsens Vej og er på ca. 11 ha. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 2bu Vandel By, Randbøl og del af matr.nr. 2gk, 3u og 8a1, Vandel By, Randbøl. Mod nordøst ligger et eksisterende erhvervsområde. Området ligger i dag som græsmarker opdelt af et nord-syd-gående levende hegn langs Gl. Åstvej samt et tætbevokset areal med høje træer midt i området. En del af området er i dag kommuneplanlagt som dels rekreativt område og dels boligområde. En del af det eksisterende erhvervsområde mod nord mod Mellemevejen inddrages i lokalplanen og ændres til en rekreativ ramme. Denne del udlægges til naturområde og skal skabe en bufferzone mod erhvervsområdet.

Lokalplanen skal give mulighed for både åben-lav boliger (parcelhuse) og tæt-lav boliger (rækkehuse og lign.) samt forskellige markante landskabelige elementer mellem bebyggelsen. Den enkelte boligtype skal ligge samlet f.eks.

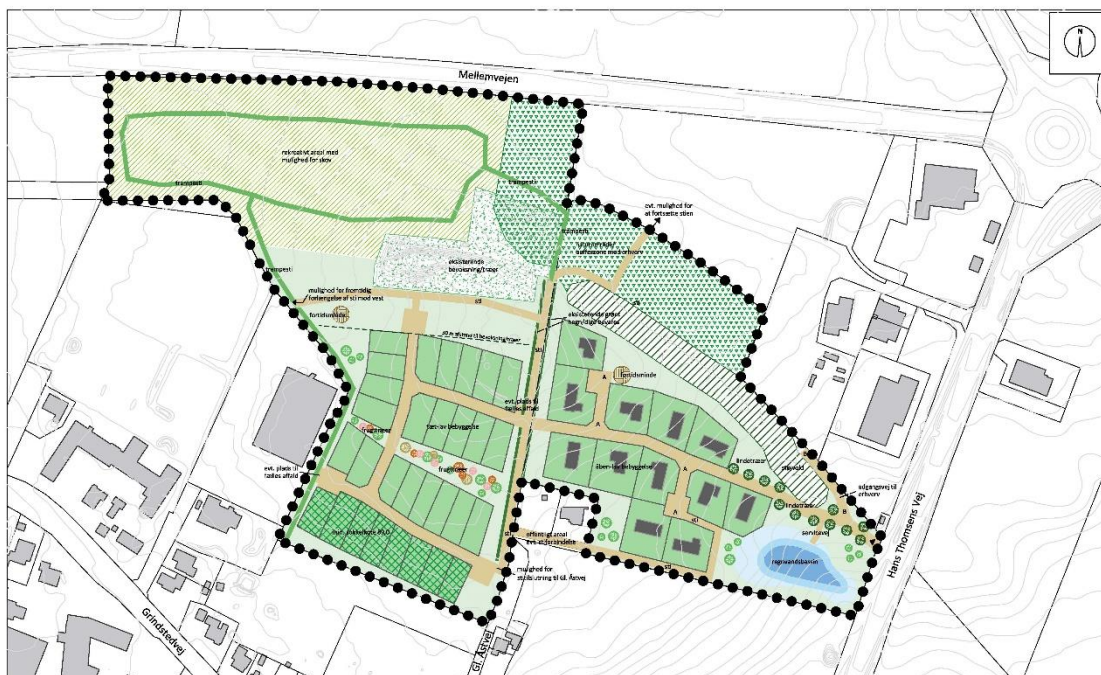
Teknik & Miljø Plan & Energi

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

som vist på bebyggelsesplanen herunder med grunde til tæt-lav mod vest og grunde til åben-lav mod øst.

Lokalplanen skal også give mulighed for at etablere et rekreativt område mod nord med skov eller tæt beplantning af træer.



Figur 1 Bebyggelsesplan

Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanområdet ligger i dag inden for tre rammer for henholdsvis boliger (22.B.5), rekreative områder (22.R.3) og erhverv (22.E.3). Der ønskes mulighed for at udstykke grunde til lav boligbebyggelse i det område, der er omfattet af kommuneplanramme 22.B.5. Nord for boligområdet ligger erhvervsramme 22.E.3 med mulighed for erhverv op til miljøklasse 3. For at placere boliger op til erhvervsområdet er det nødvendigt at udlægge en afstandszone på 50 meter. Derfor ønskes et 50 meter bredt areal af ramme 22.E.3 overført til den rekreative ramme 22.R.3, så denne afstand kan opnås.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 22.01.2024, i Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på Borgerservicecenter Vejle samt på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Planerne kan rekvireres ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 22.01.2024 med høringsfrist mandag den 18.03.2024 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til

forslaget inden høringsperiodens udløb til e-mail: plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Følgende forhold findes i lokalplanområdet og er vurderet:

Grundvandet (nitratfølsomme- og/eller sprøjtemiddelfølsomme indsatsområder)

Parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser kan ikke tillades nedsivet.

Vandindvindingsopland

Lokalplanen ligger inden for Billunds Vandværks indvindingsopland. Parkeringsarealer skal etableres med fast og tæt belægning. Opsamlet vejvand fra p-pladser 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

Der udlægges en bufferzone mellem erhvervsområdet og boligområdet. Der er udarbejdet en støjredegørelse, der konkluderer, at lokalplanområdet kan blive støjpåvirket af erhvervsområdet. Med etablering af en 6,5 m høj støjvold, vil de vejledende grænseværdier for støj i boligområdet være overholdt.

Skovbyggelinjer

Lokalplanens mulighed for etablering af ny skov mod nord vil medføre en skovbyggelinje på 300 m. Det er derfor en forudsætning for opførelse af boliger i en udstykning som vist på kortbilag 3, at skovbyggelinjen reduceres til 30 meter.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til 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.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Anne-Marie Bæk Mortensen
Arkitekt og byplanlægger

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- Nej Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk