

## **TILLÆG NR. 37**

Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel

Hører til lokalplan nr. 1369

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 29.05.2024



---

## 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

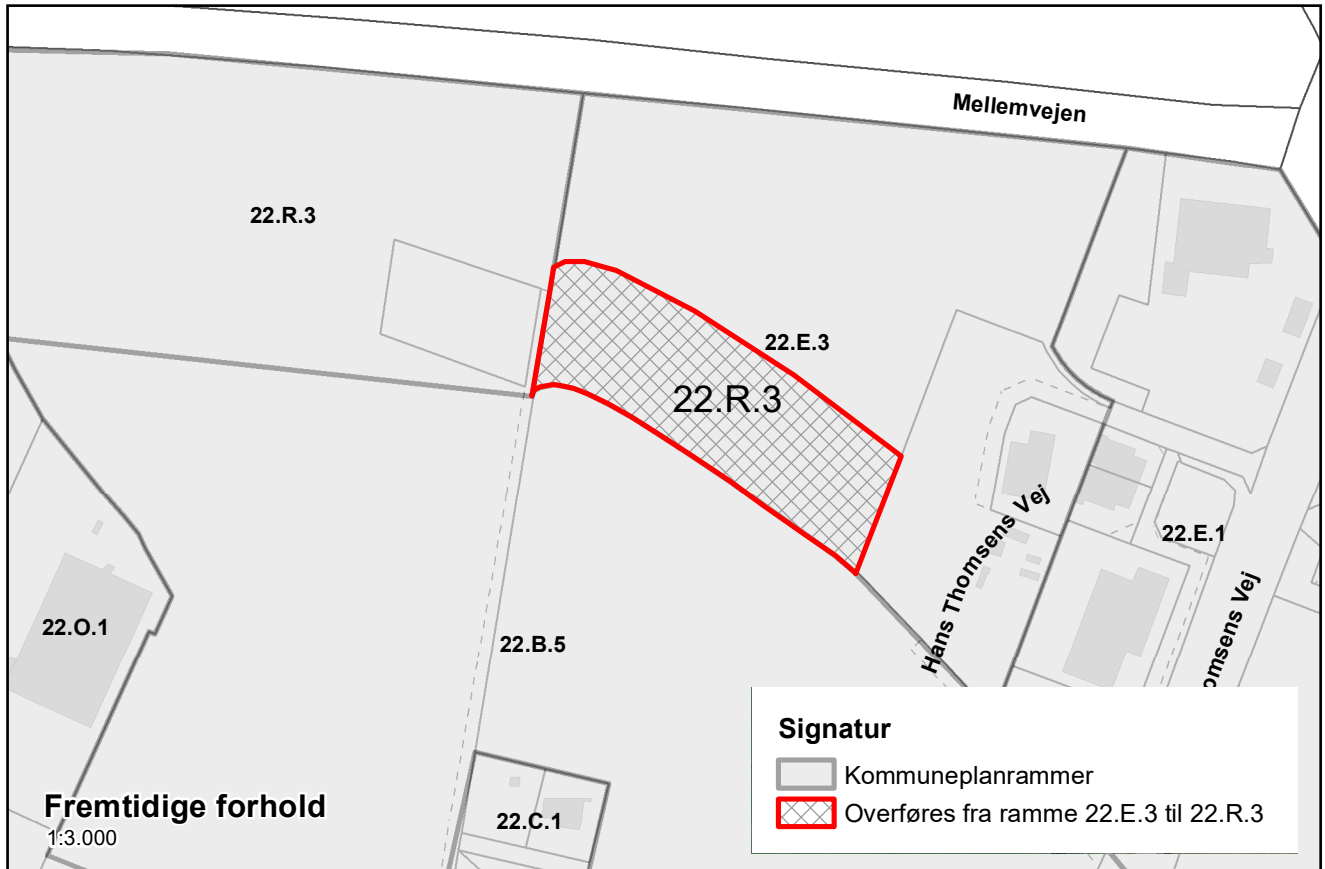
## Ændring af rammer

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](mailto:plan@vejle.dk)



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

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

30. maj 2024

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

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1369

Lokalplan nr. 1369 Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 29.05.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne 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:

- Der ændres en smule på forskydninger af bygningsrækker.
- Maksimumstørrelsen på åben-lav grunde reduceres til 1000 m<sup>2</sup>.
- Der tilføjes forslag til hækplanter på bilag A.

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 31.05.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Anne-Marie Bæk Mortensen**

**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

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 31.05.2024

### Lokalplan nr. 1369 og tillæg nr. 37

*Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel*

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for både åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og lign.) samt forskellige landskabelige elementer mellem bebyggelsen.

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

Formålet med tillægget er at ændre en del af den eksisterende erhvervsramme mod nord til en rekreativ ramme. Denne del udlægges til naturområde og skal skabe en bufferzone mod erhvervsområdet.

Byrådet har vedtaget lokalplanen/tillægget med følgende ændringer i forhold til lokalplanforslaget:

- Der ændres en smule på forskydninger af bygningsrækker.
- Maksimumstørrelsen på åben-lav grunde reduceres til 1000 m<sup>2</sup>.
- Der tilføjes forslag til hækplanter på bilag A.

### Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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. 29.05.2024 vedtaget lokalplan nr. 1369 Boligområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 31.05.2024 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.