

TILLÆG NR. 11

Boligområde ved Agerbølvej, Give

Hører til lokalplan nr. 1351

TIL

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 08.03.2023

Planproces

05.10.2022 Vedtagelse af forslag i byrådet

10.10.2022 - 05.12.2023 Offentlig høring

08.03.2023 Endelig vedtagelse i byrådet

10.03.2023 Offentliggørelse

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 købt det gamle Give Sygehus med henblik på at omdanne det til etageboliger og rækkehuse. Bygninger har været anvendt til sygehus i over 100 år, men siden sygehuset blev nedlagt i 2018 har bygningerne stået tomme.

Den gældende lokalplan giver mulighed for offentlige formål, uddannelses- og beskæftigelsescenter samt sygehus. Desuden giver den mulighed for kursusvirksomhed og restaurationsfaciliteter i forbindelse med centret samt boliger til ansatte med tilknytning til sygehuset. Lokalplanen aflyses i sin helhed.

Den nye lokalplans formål er, at give mulighed for at genanvende de gamle sygehusbygninger til boligformål som etageboliger og rækkehuse.

Grønt Danmarkskort

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

Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplande

Området ligger indenfor særlige drikkevandsinteresser og Give Vandværk er indvindingsopland, men da anvendelsen af bygningerne blot ændres fra sygehus til boliger vurderes det ikke, at planen påvirker drikkevandet yderligere. Dog skal veje og parkeringsarealerne bevare en tæt belægning og hvor tagvandet nedsives må der ikke være metaltage eller tagpap.

Fordebat

Kommuneplantillægget har været i fordebat fra den 03.11.2021 til den 17.11.2021. Der kom én bemærkning fra Miljøstyrelsen med en påmindelse om, at planen skal indeholde en vurdering af om planen har en negativ påvirkning af de særlige drikkevandsinteresser samt en vurdering af om planen påvirker habitatdirektivets bilag IV arter.

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 rasteplasser 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.

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.

De gamle sygehusbygninger bliver genanvendt og omdannet til boliger. Det er den mest bæredygtige måde at etablere nye boliger på, da der ikke skal bruges energi på at producere nye byggematerialer og dermed mindsker CO2 udledningen.

Lokalplanområdet ligger i gå- og cykelafstand fra Give midtby, hvor der er gode muligheder for fysisk udfoldelse. Indenfor lokalplanområdet er der gode grønne fællesarealer, der kan bruges til leg og ophold. Desuden ligger der en offentlig tilgængelig park i nærheden af lokalplanens område.

Det skal sikres i lokalplanen at boligerne ikke er støjbelastet af trafikstøj fra Tykhøjvej. Der stilles derfor krav om støjdæmpende foranstaltninger i lokalplanen.

Området ligger indenfor særlige drikkevandsinteresser og Give Vandværk er indvindingsopland, men da anvendelsen af bygningerne blot ændres fra sygehus til boliger vurderes det ikke at planen påvirker drikkevandet yderligere. Dog skal parkeringsarealerne bevare en tæt belægning og hvor tagvandet nedsives må det ikke være fra metaltage eller tagpaptage.

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

Gældende 2.O.4 Offentligt område ved Tykhøjvej i Give

Bebyggelsesprocent: 60.

Beregnet ud fra området som helhed.

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 18,5 meter

Bebyggelsens omfang

-

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, til sygehus. Sundhedsinstitutioner, Område til offentlige formål

Zonestatus

Området er i byzone

Generelle rammer

Offentligt byggeri skal arkitektonisk tilføje bybilledet nye kvaliteter og tilpasses omgivelserne. Der skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Fælles opholdsareal: 15% af etageareal.

Parkering: Fastlægges i den enkelte lokalplan

Gældende ramme 2.B.7 Boliger ved Agerbølparken i Give

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocent for tæt-lav: 40

Bebyggelsesprocent for åben-lav: 30

Beregnet ud fra den enkelte grund

Min. grundstørrelser for tæt-lav:

400 m²

Min. grundstørrelse: for åben-lav:

700 m²

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse, samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov.

Zonestatus

Området er i byzone

Gældende 2.E.11 Erhvervsområde ved Tykhøjvej i Give

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra området som helhed

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Bebyggelsens omfang

En udbygning af området skal ske i overensstemmelse med helhedsplanens intentioner om etablering af grønne forbindelser.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål.

Min miljøklasse: 1

Max miljøklasse: 2

Opholdsarealer

Udstykning og udbygning skal sikre offentlig tilgængelig rekreativ forbindelse mellem Slugten, Donneruplund Vesterskov og Museumsskoven.

Zonestatus

Området er i byzone

Særlige bestemmelser

Langs Tykhøjvej er der vejbyggelinjer

Generelle rammer

Her gælder også de generelle rammer

Fælles opholdsareal: Udstykning og udbygning skal sikre offentlig tilgængelig rekreativ forbindelse mellem Slugten, Donneruplund Vesterskov og Museumsskoven.

Parkering: Fastlægges i den enkelte lokalplan

Ny ramme 2.B.15 Boliger ved Agerbølvej i Give

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocent for etageboliger: 60 for etageboligområdet som helhed

Bebyggelsesprocent for tæt-lav: 40 beregnet ud fra den enkelte grund

Min. grundstørrelse for tæt-lav:

300 m².

Maks. antal etager: 4 etager.

Maks. bygningshøjde i meter:

18,5

Bebyggelsens omfang: -

Udstykning af tæt-lav kan ske med grundstørrelser på 300 m². Hvor det ikke er muligt kan tæt-lav udstykkes som sokkel-parceller.

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til boliger, som etageboliger og rækkehuse.

Miljø

I kommuneplanen er området udpeget som særligt drikkevandsinteresseområde, og lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening af grundvandsressourcer. I lokalplanen skal der stilles særlige krav til fast belægning på veje og parkeringspladser og krav til tagbelægning, såfremt tagvand skal nedsives.

Opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 50% af etagearealet indenfor området som helhed.

Zonestatus: Området er i byzone

Særlige bestemmelser: Der er en parallelbyggelinie på 17,5 meter omkring Tykhøjvej.

Ny ramme 2.R.4 Rekreativ område ved Tykhøjvej

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, i form af naturområde, fritidsområde med de nødvendige faciliteter som klublokale og jordbrugsmæssig anvendelse.

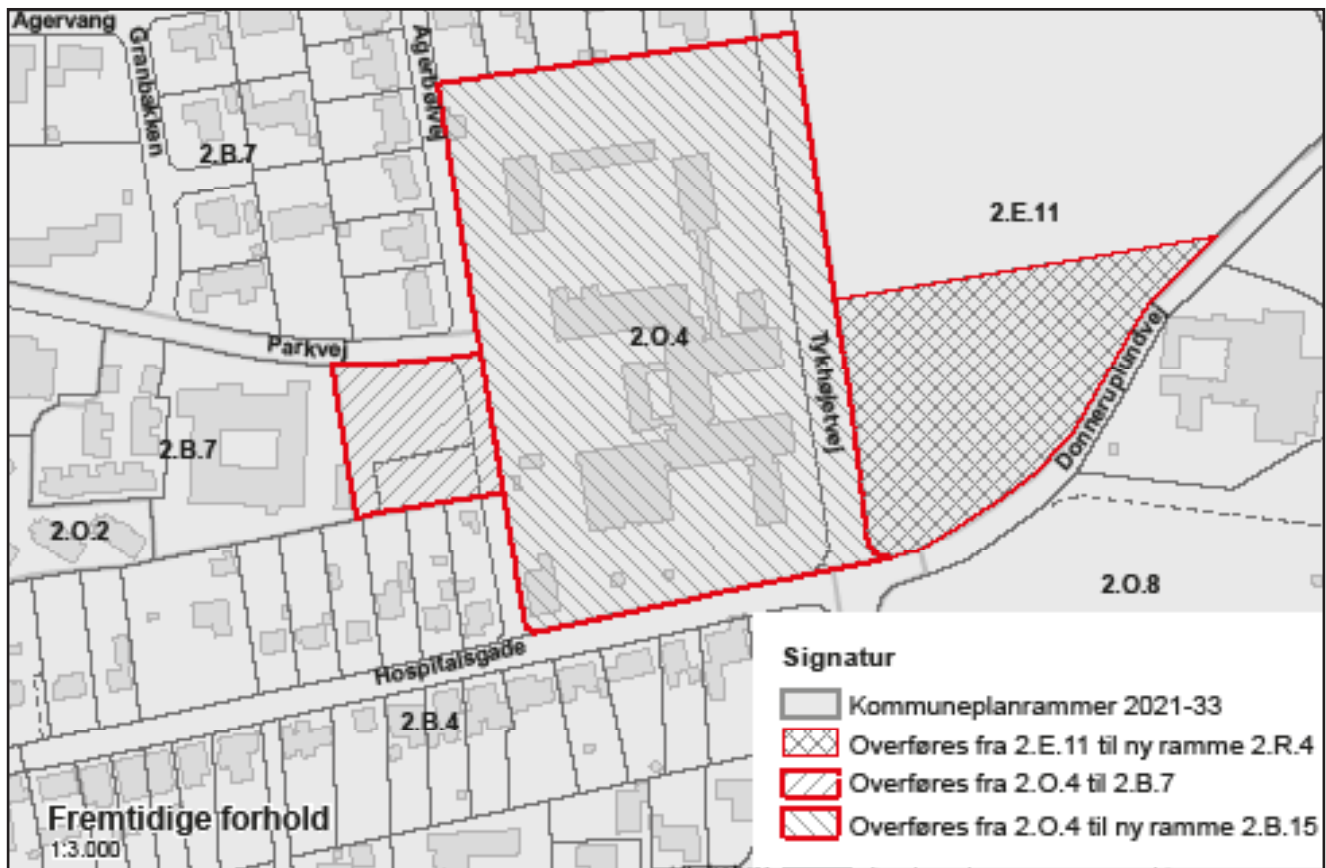
Bebyggelsens omfang: -

Maks. Bygningshøjde: 8,5

Trafik:

Der kan etableres stier og parkering til opholdsarealer. Der skal sikre offentlig tilgængelig rekreativ forbindelse mellem slugten, Donneruplund Vesterskov og Museumsskoven.

Zonestatus: Området er i byzone.



Figur 1: Nye rammer og overførsel af rammer



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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1351 Boligområde ved Agerbølvej, Give og tillæg nr. 11 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan nr. 1351 for et boligområde ved Agerbølvej, Give og tillæg nr. 11 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 08.03.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer: Bygning 18, den gamle glasindgang til sygehuset skal rives ned. Desuden er der en teknisk rettelse omkring antal af etager, således at bygningerne 3, 4, 6, 13 og 14 kan udnyttes i op til 4 etager inkl. udnyttet tagetage, som de også fremstår i dag.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: 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 10.03.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Elsebeth Thidemann Frost-Jensen
Arkitekt og Byplanlægger

10-03-2023

Side 1 af 1

J. nr.: 01.02.05-P16-10-21

Kontaktperson:

Elsebeth Thidemann Frost-
Jensen

Lokaltlf.: 76 81 22 54

Mobil: 24 43 58 04

E-post: ELSFR@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 10.03.2023

Lokalplan nr. 1351 og tillæg nr. 11 til Vejle kommuneplan 2021-2033

Boligområde ved Agerbølvej, Give

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at genanvende de gamle sygehusbygninger til boligformål som etageboliger, rækkehuse og et enkelt énfamiliehus.

På nær indgangspartiet mod vest, en glasgang og den gamle ambulanceindgang, som rives ned, kan resten af de gamle bygninger genanvendes.

Beplantningsbæltet i den nordlige ende og det mere parklignende opholdsareal mod øst skal bevares.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget med følgende ændringer i forhold til forslaget: Bygning 18, den gamle glasindgang til sygehuset skal rives ned. Desuden er der en teknisk rettelse omkring antal af etager, således at bygningerne 3, 4, 6, 13 og 14 kan udnyttes i op til 4 etager inkl. udnyttet tagetage, som de også fremstår i dag.

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. 08.03.2023 vedtaget lokalplan nr. 1351 for et boligområde ved Agerbølvej, Give og tillæg nr. 11 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 10.03.2023 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 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.