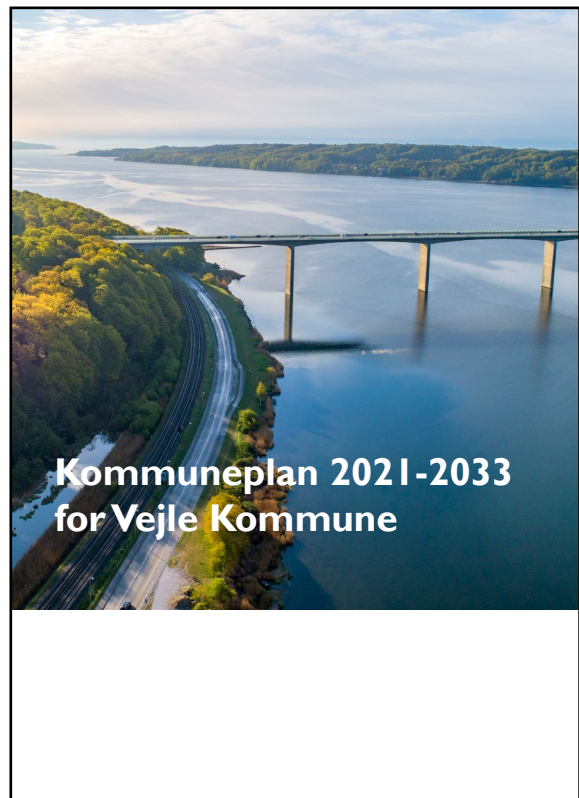


TILLÆG NR. 26

Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give

Hører til lokalplan nr. 1379

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 21.06.2023

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.

Planproces

30.01.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet

17.02.2023 - 14.04.2023 Offentlig høring

21.06.2023 Endelig vedtagelse i byrådet

23.06.2023 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Baggrunden for tillægget er, at en privat lodsejer har anmodet om, at få udarbejdet en ny lokalplan for et område på hjørnet af Agerbølvej og Parkvej i Give til etageboliger.

Planområdet har tidligere været brugt til parkeringsplads i forbindelse med Give sygehus. Eftersom sygehuset er nedlagt, er der ikke brug for parkeringspladsen mere. Planområdet overføres til kommuneplanramme 2.B.7 ved vedtagelse af tillæg nr. 11, der giver mulighed for lav boligbebyggelse i maksimum 2 etager og 8,5 meter i højden.

Formålet med tillæg nr. 26 er, at give mulighed for at opføre etageboliger op til 10,5 meter i højden.

Der efterspørges gode, moderne og centralt beliggende lejeboliger og etageboliger i Give. Især til den store del af befolkningen, der er på vej til at blive seniorer.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

For planområdet gælder kommuneplanramme 2.O.4 Offentligt område ved Tykhøjvej i Give, som fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål som sygehus. Rammen erstattes af kommuneplanramme 2.B.7 Boliger ved Agerbølparken i Give, som vedtages ved tillæg nr. 11. Kommuneplanramme 2.B.7 fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af lav boligbebyggelse i maksimum 2 etager og 8,5 meter i højden.

Planområdet er allerede i byzone.

Grønt Danmarkskort

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

Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplande

Områder med særlige drikkevandsinteresser er de områder, hvor grundvandet er særligt vigtigt for den fremtidige indvinding af grundvand. I disse områder kan vi i fremtiden forvente at der etableres nye vandindvindingsboringer, og derfor skal man være særlig opmærksom på forurening af grundvandet.

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Vand fra veje og parkeringsarealer må derfor ikke nedsive, og belægningen skal være tæt. Nedsives tag- og overfladevand inden for planområdet, må tage og facader ikke udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som Kobber og Zink.

Oversvømmelse og erosion

Planområdet 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.

Der er ingen vandløb i nærheden, og afledning af vand fra det aktuelle område, vil derfor ikke give udfordringer til vandsystemet.

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Overskrides befæstelsesgraden fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan, skal overfladevandet drosles i rørbassiner eller håndteres i åbne regnvandsløsninger som wadier og regnbede til fordampning og forsinkelse.

Derudover skal flade tage etableres som grønne tage, fx sedumtag, hvilket hjælper med at optage og tilbageholde tagvandet.

Fordebat

Kommuneplantillægget har været i fordebat fra den 24.10.2022 til den 07.11.2022. Der kom ingen bemærkninger.

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.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

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.

For at undgå nedsivning af skadelige stoffer må der kun anvendes fast belægning på veje og parkeringspladser, ligesom tage og facader ikke må udføres i materialer, hvor der sker udvaskning af metaller som kobber og zink.

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 ramme 2.0.4 Offentligt område ved Tykhøjvej i Give

Bebyggelsesprocent:

60% beregnet ud fra området som helhed

Maks. antal etager: 3 etager

Maks. bygningshøjde i meter: 18,5 meter

Bebyggelsens omfang

-

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, til sygehus

Opholdsarealer

Fælles opholdsareal: 15% af etagearealet

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.

Zonestatus

Området er i byzone

Ændring af rammer

Ved vedtagelse af tillæg nr. 11 erstattes en del af ramme 2.0.4 med ny ramme 2.B.15 Boliger ved Agerbølvej i Give, mens planområdet overføres til eksisterende ramme 2.B.7 Boligområde ved Agerbølparken i Give.

Ramme 2.B.7 Boligområde ved Agerbølparken i Give

Bebyggelsesprocent:

30% for åben-lav

40% for tæt-lav og offentlige formål

beregnet ud fra den enkelte grund.

Minimums udstykningsstørrelse i m²:

700 m² for åben-lav

400 m² for tæt-lav

Maks. antal etager: 2 etager

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5 meter

Bebyggelsens omfang

-

Områdets anvendelse

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

Opholdsarealer

Minimum fælles friarealer for åben-lav: 5% af grundarealet

Minimum fælles friarealer for tæt-lav: 10% af grundarealet

Minimum fælles friarealer for anden anvendelse: 15% af etagearealet

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.

Zonestatus

Området er i byzone

Ændring af rammer

Ved vedtagelse af tillæg nr. 26 overføres planområdet fra ramme 2.B.7 Boligområde ved Agerbølparken i Give til ny ramme 2.B.15 Boliger ved Agerbølvej i Give.

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

Minimums udstykningsstørrelse i m²:

300 m² for tæt-lav

Maks. antal etager: 4 etager

Maks. bygningshøjde i meter: 18,5 meter

Bebyggelsens omfang

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

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål som etageboliger og rækkehuse.

Opholdsarealer

Der udlægges fælles friareal svarende til minimum 50 % af etagearealet inden for området som helhed.

Miljø

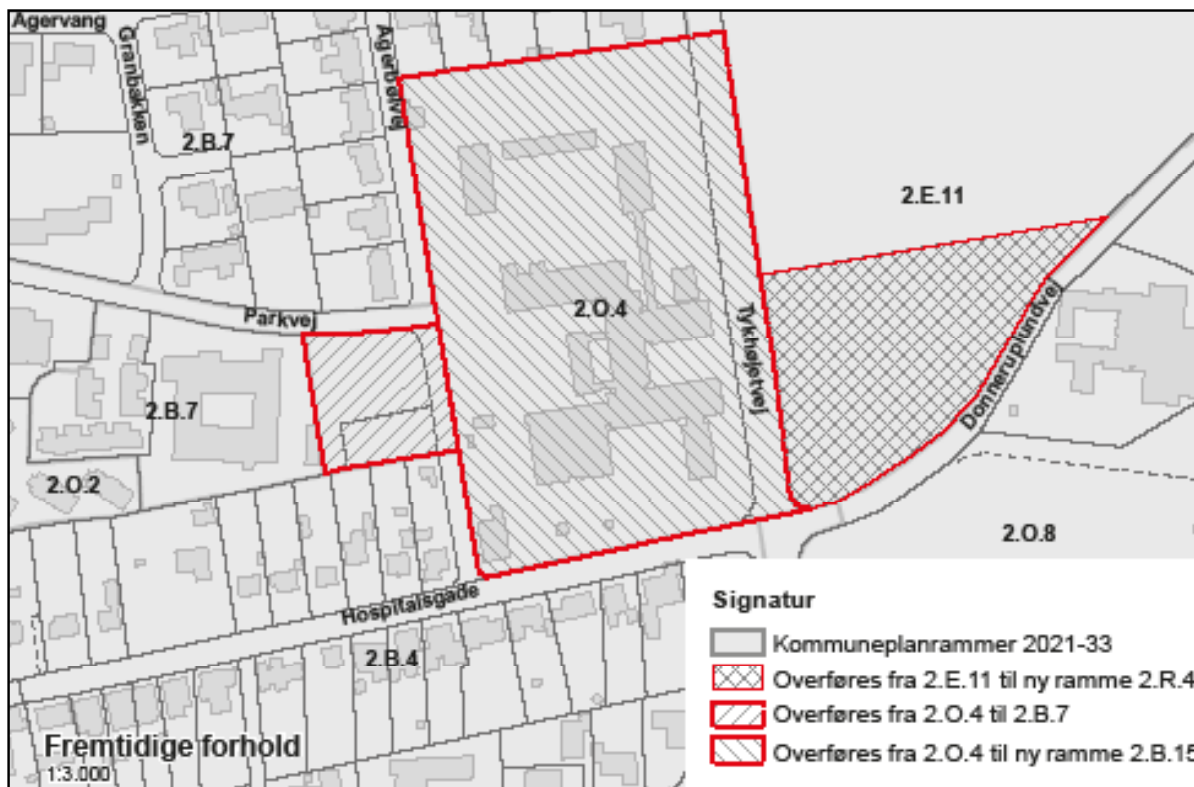
I kommuneplanen er området udpeget som særligt drikkevandsinteresseområde, og lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening af grundvandsressourcer. I lokalplanen skal der stilles særlige krav til fast belægning på veje og parkeringspladser og krav til tagbelægning, såfremt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

Zonestatus

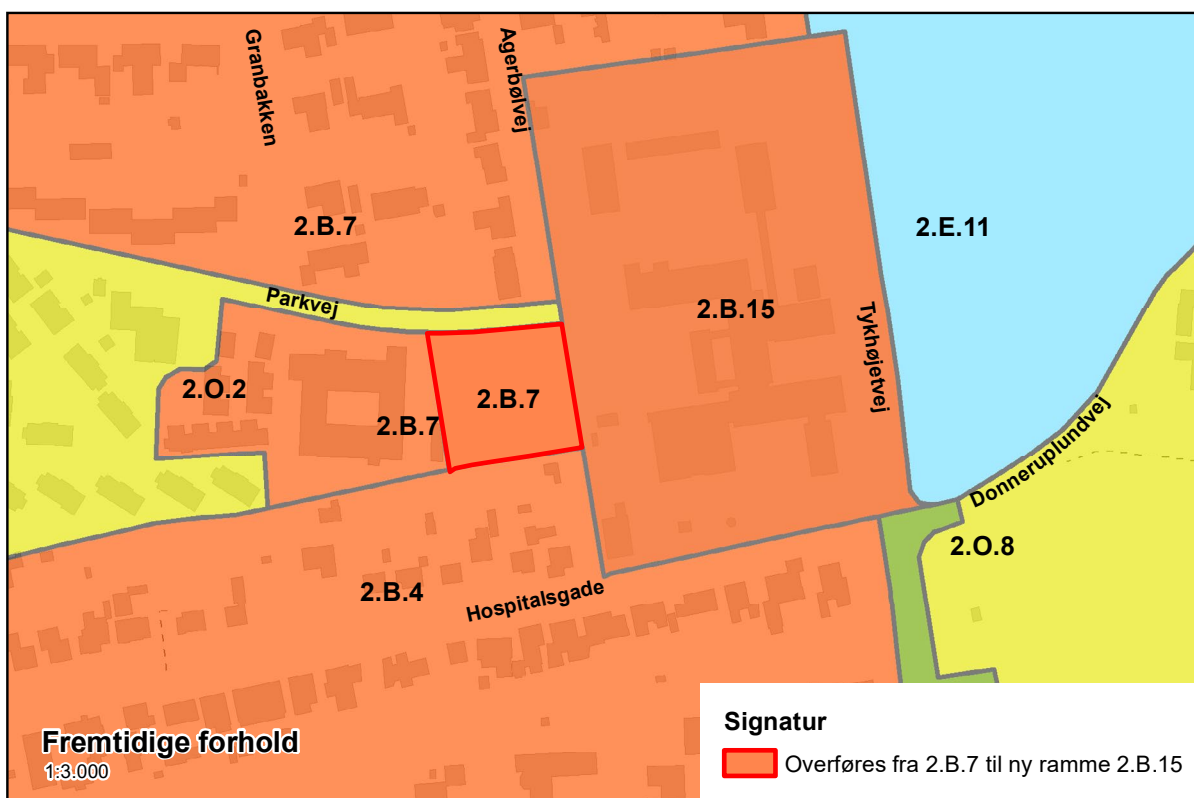
Området er i byzone

Særlige bestemmelser

Der er en parallelbyggelinje på 17,5 meter omkring Tykhøjvej.



Kort der viser nye rammer og overførelse af rammer ved vedtagelse af tillæg nr. 11



Kort der viser planområdet, der overføres fra ramme 2.B.7 til ramme 2.B.15. ved vedtagelse af tillæg nr. 26.



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

Elsebeth Frost-Jensen
Arkitekt Cand arch. og
byplantægger

Lokal tlf.: 76 81 22 54
Mobil tlf.: 24 43 58 04
ELSFR@vejle.dk

23. juni 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-28-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1379 og tillæg nr. 26 til kommuneplan 2021-33

Lokalplan nr. 1379 Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give og tillæg nr. 26 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 21.06.2023 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 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 23.06.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Elsebeth Frost-Jensen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
plan@vejle.dk

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 d. 23.06.2023

Lokalplan nr. 1379 og tillæg nr. 26

Boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, Give

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for ca. 12 etageboliger udført som to punkthuse i to etager, med høj tagrejsning. Lokalplanen skal sikre, at området og bebyggelsen udformes efter nutidige arkitektoniske principper af høj kvalitet. Bebyggelsen skal indpasses harmonisk i forhold til den omkringliggende bebyggelse, og udføres i rød tegl, rød/brune materialer og/eller træ. Vejadgang til boligområdet skal ske fra Parkvej.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget 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. 21.06.2023 vedtaget lokalplan nr. 1379 for et boligområde ved Agerbølvej og Parkvej, og tillæg nr. 26 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 23.06.2023 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.