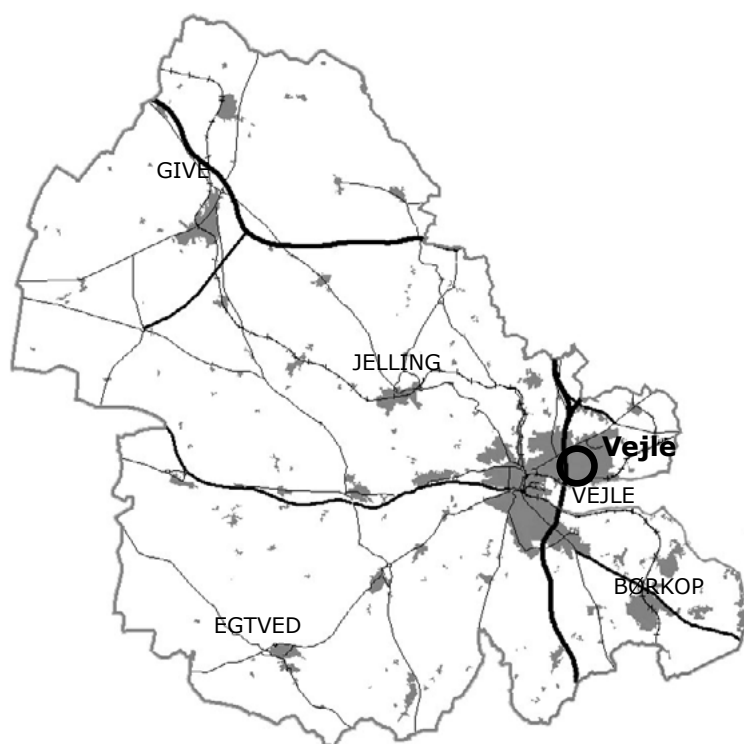


F O R S L A G T I L L O K A L P L A N N R . 1 4 2 9

Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle

V E J L E K O M M U N E



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

03.12.2025
05.12.2025
16.01.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 EKSISTERENDE FORHOLD
- 7 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 7 Anvendelse
 - 7 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende
 - 9 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 9 Ubebyggede arealer
- 10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
 - 10 Natura 2000-område og bilag IV-arter
 - 11 Naturbeskyttelsesloven
 - 11 Museumsloven
 - 11 Kommuneplan 2025-2037
 - 12 Servitutter
 - 12 Arkitekturpolitik
 - 13 Bæredygtighed
 - 13 Oversvømmelse, erosion og klima
 - 14 Kystnærhedszonen
 - 14 Forsyning
 - 15 Miljøforhold
- 16 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

18 BESTEMMELSER

- 18 § 1 Formål
- 18 § 2 Område og zonestatus
- 18 § 3 Anvendelse
- 19 § 4 Udstykning
- 19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 20 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 20 § 7 Bebyggelsens udseende
- 22 § 8 Ubebyggede arealer
- 24 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 25 § 10 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Planteliste

KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold
- 4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Ginnerup Arkitekter og emgrn

LOKALPLAN NR. 1429

Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Vejle Idrætshøjskole og Vejle Idrætsefterskole har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan for Ørnebjergvej 22, 24, 26, 28 og 30 i Vejle.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres en udvidelse til den eksisterende skolebebyggelse med nye faciliteter til sport, undervisning og værelser. Bebyggelsen placeres, hvor der i dag ligger tre lærerboliger, som nedrives, og delvist på en eksisterende boldbane. Derudover skal lokalplanen muliggøre, at der kan opføres en udvidelse af en bygning med undervisningsfaciliteter i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål, og giver mulighed for at opføre skolebebyggelse i 1, 2 og 3 etager. Derudover fastsætter lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser i forhold til bebyggelsens udformning, omfang og materialer.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 6,6 ha og ligger i Nørremarken i den nordøstlige del af Vejle. Lokalplanområdet anvendes i dag til idrætshøjskole og idrætsefterskole med tilhørende sportsarealer som boldbaner, atletikbane og udendørs svømmebassin indpasset i de grønne arealer med parkpræg. I de grønne friarealer er flere store solitære træer, herunder et bevaringsværdigt egetræ. Lokalplanområdet afgrænses af Bredballe Klarskov og Trædenlund mod nord, øst og syd. Ved det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet mellem skolens sportsplads og Nørremarksvej ligger flere boliger, hvoraf de fleste er lærerboliger. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et parcelhuskvarter ved Nørrebjerget og Nørrediget, og vest herfor ligger Østjyske Motorvej. Terrænet i lokalplanområdet falder mod syd.

Lokalplanområdet er i byzone.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1 Skråfoto der viser lokalplanområdet set fra syd. Lufftfoto: COWI A/S og BlomInfo, maj 2023.

Historie og eksisterende bebyggelse

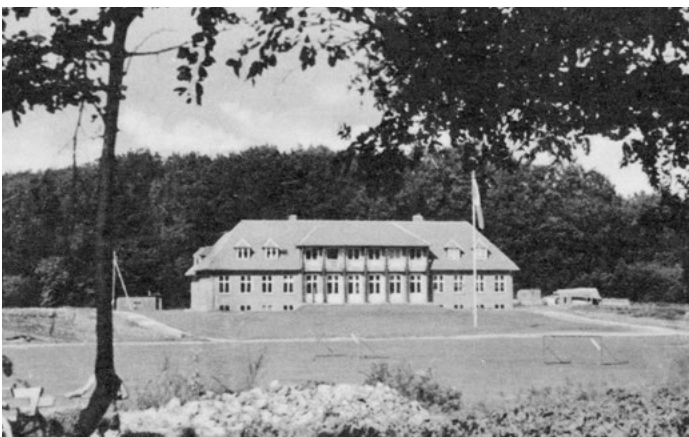
Den Jyske Idrætsskole blev indviet den 5. december 1943 i nyopført bebyggelse på Ørnebjergvej 28. Skolen er grundlagt af Svend Aage Thomsen, og Christian Lauersen var arkitekten bag den oprindelige hovedbygning (se figur 2) samt udvidelsen mod øst fra 1957. Siden er skolen løbende udvidet med flere tilbygninger, hvilket gør, at den samlede bebyggelse i dag bærer præg af arkitektoniske stilarter fra flere tidsperioder, dog udtryksmæssigt forbundet med et ensartet materialevalg og brugen af saddeltag, således at gavlmotivet går igen på tilbygningerne (se figur 3).

Den første højskolebygning er opført med røde teglfacader og rødt tegltag (se figur 4). De efterfølgende bygninger er ligeledes opført med røde teglfacader, men tagene differentiere sig således der er valgt sorte tagmaterialer til de øvrige bygninger. En enkelt af de nyere bygninger er dog opført med et sort plademateriale på facaden (se figur 5).

Den oprindelige hovedbygning er i dag skjult fra ankomstsiden mod nord, men ses fra park- og idrætsområdet mod syd. Nye bygningslænger med elevværelser, undervisningslokaler og haller er placeret med en lille forskydning i forhold til nord-syd, således den primære bebyggelse skaber en form for vifte set oppe fra. Bygningerne ligger med gavle mod parkerings- og kørselsarealerne mod nord. Mod syd åbner bygningerne sig op mod de udendørs idrætsbaner og svømmebassin. Her ses også at nogle bygningslænger er sammenbygget med gange, der hovedsageligt fremstår med glaspartier.

Foruden den sammenhængende bebyggelse, ligger nogle løsrevne 'satellit' bygninger. Disse har fået selvstændige former og udtryk fx 'Globen' der fremstår som en stor spejlkugle, og som er indrettet til foredragssal. Ligeledes er 'Skovsatellitten' under opførelse mod sydvest. Denne bygning opføres i træ og skal anvendes til skov og naturrelateret undervisning. Derudover er flere mindre sekundære bebyggelser med kajakdepot, udekøkken, sauna, bruserum mv. Disse fremstår primært med facader i lys grå puds og naturfarvet træ og med fladt tag.

Ingen af bygningerne er optaget i Vejle Kommuneatlas, da de er opført efter 1940 og løbende frem til i dag. Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for den eksisterende bebyggelse. Se afsnit om bevaring s. 8.



Figur 2. Foto af den oprindelige højskolebygning. Tegltag, blank mur, dannebrogsvinduer og træsøjler, der holder frontkvisten. Fotograf: Ukendt. Foto: Vejle Stadsarkiv



Figur 3. Foto af 'Den Jyske Idrætsskole' i 1970'erne. Den oprindelige hovedbygning ligger tv. i billedet og de nyeste bygninger th. i billedet. Fotograf: Steenberg Reklamefoto - Vejle. Foto: Vejle Stadsarkiv

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af institutioner for efterskole, højskole og undervisning med skolebebyggelse samt multihal og øvrige sports- og idrætsfaciliteter.

Området anvendes allerede til ovenstående formål, og lokalplanen giver dermed mulighed for, at eksisterende anvendelse kan forblive på lokationen med skolernes behov for tilpasning og udvidelse af bebyggelse, så de fysiske rammer imødekommer de aktuelle behov.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Udstykning

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om sammenlægning eller udstykning af matrikler.

Bebyggelsens omfang og udseende

Lokalplanen fastsætter udformning, omfang og materialer til ny bebyggelse, for at sikre at bebyggelsen opføres i overensstemmelse og harmoni med den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder ligeledes bevarende bestemmelser for den eksisterende bebyggelse, således det også fremadrettet vil fremstå som et samlet bygningsværk.

Bebyggelsens præg af forskellige arkitektoniske stilarter gør, at der ved opførelse af ny bebyggelse skal opretholdes en rød tråd til det eksisterende bebyggelse gennem udformning og materialevalg, hvor der samtidig muliggøres et nutidigt udtryk. Derfor skal ny bebyggelse i forlængelse af den eksisterende skolebebyggelse opføres med ligesidet sadeltag, så gavlmotivet gentages.

Størstedelen af den eksisterende bebyggelse er opført i røde teglsten med undtagelse af én bygning, som er opført med et mørkt plademateriale. Derfor



Figur 4. Foto af den oprindelige højskolebygning udført i røde teglsten og med rødt tegltag.



Figur 5. Foto af facadematerialer på skolens bebyggelse. Her ses gavlmotiver i røde teglsten og sort plademateriale.

skal den yderste fløj mod vest, indenfor byggefelt 1, vist på kortbilag 3, ligeledes udføres i røde teglsten, så der dannes en afslutning på den samlede bebyggelse, som harmonerer i materialerne. Bebyggelsen i byggefelt 2 kan udføres i rød tegl eller i sort eller mørk grå plademateriale som metalplader med stående false eller plader af fibercement, basalt eller kompaktlaminat. Bebyggelse i byggefelt 1 kan opføres i højst tre etager med en maksimal højde på 16 meter, og bebyggelse i byggefelt 2 kan opføres i højst to etager med en maksimal højde på 16 meter.

Mellembygninger i byggefelt 3, der forbinder de større længer og forbinder ny bebyggelse med det eksisterende, skal opføres i én etage med en maksimal højde på 6 meter og skal udføres med flade tage. På disse mellembygninger skal benyttes andre materialer med et mere kunstnerisk udtryk som spejle eller perforerede plader der danner et mønster. Der må ikke anvendes kompositmaterialer der imiterer træ.

I byggefelt 4, vist på kortbilag 3, kan der etableres en etape mere til bebyggelsen 'Skovsatellitten', hvis samlede fodaftryk næsten udgør et cirkelslag. Denne bygning ligger nær skoven adskilt fra den øvrige eksisterende bebyggelse, og kan derfor have et andet udtryk med et mere naturligt præg i materialerne. Bebyggelse skal derfor udføres med sortmalet eller naturfarvet træbeklædning og grønt tag beplantet med græsser og urter. Bebyggelsen skal opføres i én etage og højden skal trappe ned mod vest. Dermed må bebyggelsens facadehøjde maksimalt være 4,5 meter ved den vestlige gavleende.

I byggefelt 5 må opføres et cykelskur i en højde af maksimalt 5 meter. Øvrig sekundær bebyggelse kan opføres udenfor byggefelterne vist på kortbilag 3, dog med en afstand til skel på minimum 5 meter. Ved skel mod skov tages i øvrigt stilling til afstanden i forbindelse med den enkelte byggetilladelse og dispensation fra skovbyggelinje. Al sekundær bebyggelse skal have flade tage, for at adskille sig fra den øvrige primære bebyggelse i sit udtryk. Facaderne skal udføres i sortmalet eller naturfarvet træ. Lys grå puds må også benyttes i samspil med naturfarvet træ, så udtrykket på eksisterende sekundær bebyggelse som sauna, bruserum, og kajakdepot gentages.

Bevaring

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for de eksisterende bygninger. Det betyder, at teglstensfacader ikke kan pudses, vandskures, males eller beklædes. Bygningen udført med mørkt plademateriale på facaden kan naturligvis bevare det mørke udtryk ved renovering, og øvrigt kan på denne bygning anvendes de materialer, der beskrives for ny bebyggelse i byggefelt 1 og 2.

Den ældste bygning 'hovedbygningen', markeret på kortbilag 3, må ikke nedrives, og for denne bygning gælder, at døre og vinduer samt bygningsdetaljer skal bevares og kan tilbageføres til originalt udtryk ved renovering. Ligeledes skal det røde tegltag bevares på 'hovedbygningen'.

De øvrige tage på skolens primære bebyggelse skal fremstå som saddeltage og skal udføres med sort tagmateriale fx tagplader eller tagpap, eller som grønne tage beplantet med græsser og urter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der er vejadgang til lokalplanområdet ad Ørnebjergvej som vist på kortbilag 3.

Ved lokalplanområdets sydvestlige og østlige afgrænsning er der stiforbindelser som kobler sig på skovstier i Bredballe Klarskov og Trædenlund som vist på kortbilag 3.

Langs lokalplanområdets nordvestlige skel etableres vejstrækning A-A med p-pladser som vist i princippet på kortbilag 3 og 4. Samlet skal der være 90 p-pladser i lokalplanområdet. Derudover etableres en brandvej langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning, som kun skal benyttes af brandkøretøjer.

Udvidelsen af skolens lokaler betyder ikke, at trafikmængden til og fra skolen øges væsentlig eller at behovet for parkering i hverdagen stiger. Ved store arrangementer tages skolens boldbane vest for bygningerne i brug til parkering.

Ubebyggede arealer

Efter opførsel af ny bebyggelse skal de ubebyggede arealer fremstå som hidtil, med sportsbaner og sportsfaciliteter indpasset i de grønne, sammenhængende græsarealer med enkeltstående træer, som giver et parklignende miljø. De ubebyggede arealer indskrænkes lidt, men anvendelsen ændres ikke. De ubebyggede arealer kan benyttes til vandhåndtering fx med regnvandsbassiner eller lavninger som vist på kortbilag 3.

Foran den nye skolebebyggelse står et stort, gammelt egetræ, som skal bevares. Træet bevares som solitært træ ved sædvanlig drift og vedligehold og må ikke fældes. Ved anlægsarbejde samt etablering af ny bebyggelse skal der tages hensyn til træets rødder i en afstand svarende til kronediameteren på 25 meter. For at passe på træets rødder må den lille høj omkring træet heller ikke ændres. Træet skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde sikres ved hegning. Rammes træet af risikofare, sygdom eller storm erstattes det med et nyt egetræ med en stammeomkreds på minimum 30 cm og en højde på minimum 8 meter ved plantetidspunktet. Træet er markeret på kortbilag 3.

På skolens friarealer står flere andre store træer. På kortbilag 3 er der markeret 10 solitære træer, som skal bevares i videst muligt omfang for at understøtte og bevare det parklignende miljø. Også i området syd for 'Skovsattelitten' er 6 øvrige eksisterende træer, som er markeret på kortbilag 3. Disse skal ligeledes bevares i videst muligt omfang. Rammes et træ af risikofare, sygdom eller storm, således man er nødsaget til at fjerne træet, erstattes det med minimum ét nyt træ af hjemmehørende art med en stammeomkreds på minimum 12 cm ved plantetidspunktet. Et nyt træ kan plantes fritstående et andet sted på grunden.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning skal de eksisterende træer i træerækken, som er markeret på kortbilag 3, bevares i videst muligt omfang, for at sikre en grøn karakter samt for at bibeholde afskærmende beplantning mellem skolens sportsarealer og boligerne vest for lokalplanområdet. Derfor skal der som minimum være 17 træer langs skellet. Her gælder samme krav til erstatning som ovenstående. Et nyt træ skal dog plantes i samme træække.

For at danne afstand og afskærmning mellem boligerne mod vest og 'Skov-satellitten' skal der etableres tæt beplantning med buske langs lokalplanområdet vestlige skel, i det markedrede felt på kortbilag 3. Beplantningen må have en højde på maksimum 2 meter. Buskene skal være af hjemmehørende arter. Se plantelisten på bilag A.

Langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning mellem p-pladser ved vejstrækning A-A og de eksisterende boliger nord for området, skal der etableres tæt, afskærmende beplantning som vist i princippet på kortbilag 3, for at skabe en grænse mellem boliger og parkeringsarealer, og ungå fejende billygter mod boligerne. Her skal beplantningen være bøgehæk eller en tæt række af fritstående buske af hjemmehørende arter. Yderligere skal der plantes fritstående buske på de grønne arealer som vist på kortbilag 3 og 4.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, som ligger ca. 2,3 km øst for lokalplanområdet.

Bilag IV-arter, Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyre eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Indenfor en radius af 10 km forekommer der følgende arter: Stor vandsalamander, løvfrø, løgfrø, spidssnudet frø, markfirben, hasselmus, birkemus, odder, sydflagermus, vandflagermus, pipistrelflagermus, brun langøre, dværgflagermus, troldflagermus, brunflagermus, skimmelflagermus, frynseflagermus, grøn kølleguldsmed, vågehval, langluffet grindehval, almindelig delfin, og marsvin.

Lokalplanområdet er i dag et bebygget areal med boldbaner beliggende op af Bredballe Klarskov mod nord, øst og syd, og mod et parcelhuskvarter imod vest. Med lokalplanen er der planlagt ekstra bebyggelse imod parcelhuskvarteret på en fodboldbane, samt nedrivning af eksisterende bebyggelse. Den nuværende bebyggelse og område vurderes ikke egnet som yngle- og rastepladser for nogen bilag IV-arter, som kan forekomme i området, med undtagelse af flagermus. Der vil ikke blive fældet træer, der vurderes egnede yngle- og rastepladser for flagermus. Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse, skal der dog kontrolleres for flagermus, og eventuelle flagermus skal udsluses inden nedrivning.

Odder påvirkes ikke af lokalplanen, da de lever i tilknytning til vandløb og større søer, hvilket ikke forekommer indenfor det lokalplanlagte område. Stor vandsalamander, løvfrø, løgfrø, spidssnudet frø, markfirben, hasselmus, birkemus og grøn kølleguldsmed forventes ikke at forekomme på arealet, da de er tilknyttet andre habitater. Vågehval, langluffet grindehval, almindelig delfin og marsvin er tilknyttet havet og da lokalplansområdet ikke er i forbindelse med havet vurderes det, at de ikke vil blive påvirket af projektet.

Vejle Kommune vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Hvis der bliver fundet flagermus under nedrivningsarbejde, skal disse udsluses inden arbejdet må fortsættes. Hvis der på sigt fældes træer, der er egnet som raste- og ynglepladser for flagermus, så skal dette gøres i perioden 1. september til 14. oktober.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, men bebyggelsen i byggefelt 1, 2, 3 og 5 er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

Bebyggelsen i byggefelt 4 til 'Skovsatellitten' kræver dispensation fra skovbyggelinjen, idet man på dette sted bygger nærmere skoven, end den eksisterende bebyggelse. Vejle Kommune er sindet at give denne dispensation.

Opførelse af sekundær bebyggelse uden for byggefelterne kan kræve dispensation fra skovbyggelinjen.

Museumsloven

Der er ikke viden eller forventning om jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet. Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Kommuneplan 2025-2037

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammer for området.

I kommuneplanens hovedstruktur er området udlagt til offentlige formål.

Lokalplanområdet ligger op ad Bredballe Klarskov, som sammen med Nørreskov er udpeget til friluftsområde. Skolens anvendelse og indretning af udearealer med diskgolfbane, boldbaner, klatretårn mv. har en god sammenhæng med dette friluftsområde. Friluftsområdet ligger i landzone imens skolens område ligger i byzone.

Potentiel økologisk forbindelse

Bredballe Klarskov er udpeget med en økologisk forbindelse. Langs skoven i lokalplanområdet er der en udpegning til potentiel økologisk forbindelse. Inden for denne udpegning ændres ikke på de eksisterende forhold. Se potentiel økologisk forbindelse på kortbilag 2.

Rammer

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme 1.6.O.2 Offentligt område ved Ørnebjergvej i Vejle, som alene dækker Vejle Idrætshøjskole og Vejle Idræts efterskoles område. Rammen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, skole og idrætsanlæg. Inden for rammens område kan der opføres bebyggelse i op til 3 etager og med en højde på op til 16 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området.

Servitutter

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og alle relevante forsyningsselskaber skal kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Der er tinglyste servitutter vedrørende et servitútbælte på 1,5 meter til hver side for ledningsmidten af eksisterende spildevandsledning langs lokalplanområdets vestlige skel. Derudover er tinglyste servitutter vedrørende vejadgangen Ørnebjergvej samt at matr.nr. 75b og 75c behandles som én samlet ejendom.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse indenfor servitútbæltet. Servitutterne er ikke i modstrid med lokalplanens bestemmelser, og der aflyses ingen servitutter med denne lokalplan.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet tilpasses dels den tradition der er med den eksisterende bebyggelse og de nye funktioner bebyggelsen skal indeholde. Således holdes de bygninger, der sammenbygges med hovedbygningerne i røde teglsten, mørkt plademateriale osv. Bebyggelsen placeres som længebebyggelse der alt efter placering er vinklet let i forhold til en nord-sydgående placering. Længebebyggelsen sammenbygges af mindre bygninger, der kan gives et udvendigt udseende, der skiller sig ud fra de øvrige facader fx med kunstværker, blanke eller mønstrede plader mv.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale. Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

Der er arbejdet med bevaring af den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Samtidig giver lokalplanen mulighed for udvidelse af efterskolens og højskolens fysiske rammer, så skolen kan blive på sin nuværende lokation og fortsat udnytte bygningsmassen til skoleformål i fremtiden. Den eksisterende bygningsmasse udvides og omdannes for at følge med de nutidige behov. Lokalplanen udnytter og bidrager til bevaring af og fokus på de lokale stedbundne værdier og kvaliteter. I planlægningen er der også taget højde for de tilgrænsende boligområder.

Til den nye bebyggelse anvendes blandt andet træ og teglsten. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO₂-aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie, hvilket er godt for driftsøkonomien. Der stilles i øvrigt krav til en høj arkitektonisk kvalitet, hvilket kan bidrage til at forlænge bebyggelsens levetid.

Bygninger og anlæg indpasses efter landskabets topografi, således der udføres mindst mulig terrænregulering, hvilket begrænser jordflytning, som har et højt CO₂-aftryk.

De fælles friarealer placeres således, de hænger sammen med de tilstødende grønne områder. Lokalplanen arbejder med attraktive friarealer og udnytter de omgivelser der er uden for lokalplanområdet. De udendørs arealer er indrettet, så de understøtter ophold, sammenhold, bevægelse, sport, sociale møder mv. Derudover bevarer lokalplanen den adgang, der hidtil har været til området.

Lokalplanen sikrer, at et gammelt egetræ bevares. Derudover bevares den øvrige beplantning indenfor området i videst mulige omfang. Der stilles krav om beplantning af hjemmehørende arter, som fremmer arts mangfoldigheden og har et begrænset plejeb behov.

Der er arbejdet med vandhåndtering, for at skåne værdifulde åløb og for at skåne bymidten for øgede mængder vand. Vandhåndtering sker blandt andet ved at lave regnvandsbassiner inden regnvandsudledning løber ud i naturlige åer og søer.

Oversvømmelse, erosion og klima

Lokalplanområdet 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.

Lokalplanområdet ligger uden for arealer, der er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse og erosion.

Afledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes, da tag- og overfladevand forsinkes og renses i regnvandsbassin inden udledning til nærmeste vandløb.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Der er udlagt areal til to vandbassiner mellem den eksisterende bebyggelse og atletikbanen.

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.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,1 km fra kysten og 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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og med byzone mod vest og nord. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger Bredballe Klarskov i landzone og anden eksisterende bebyggelse i Bredballe i byzone. Bebyggelsen i lokalplanområdet kan ikke ses fra kysten trods det, at terrænet falder mod syd og ned til fjorden. Dette skyldes skovens højde.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmemforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmemforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor forsyningsområdet for TREFOR Varme.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer,

på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Fremtidige kloakforhold fastlægges i et tillæg til spildevandsplanen.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke klassificeret som lettere forurenede, jævnfør jordforureningsloven.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 75b har et mindre areal, der er kortlagt på Vidensniveau 1. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster området med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra lokalplanrådets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszonerne til skydebanen ved Hældagerskolen og til Østjyske motorvej.

Skydebanen er i brug i et omfang, der ikke påvirker lokalplanområdet i væsentlig grad. Østjyske motorvej har en varieret støjkonsekvens over døgnet. Den beskudte udvidelse af skolen giver mulighed for at øge antallet af elever marginalt, og der vil derfor ikke være en væsentlig ændring af påvirkning af de nye bygninger i forhold til de eksisterende bygninger. I forbindelse med opførelse af den nye værelsesfløj, fjernes ældre utidssvarende værelser, der ligger i bygninger med ringere isolering i vægge og vinduer i forhold til den nye elevbygning opføres med. På den nye elevbygning udføres facaderne med isolering, der lever op til nutidens standarder og vinduerne udføres med støjisoleret glas. På efterskolen er eleverne typisk meget lidt på værelserne. Desuden bytter de værelse hen over et 'efterskole år' og er dermed ikke udsat for samme støjpåvirkning under hele opholdet.

For opholdsarealer overholdes miljøstyrelsens vejledende grænseværdier da de ligger mod øst og afskærmes af bebyggelsen. For den øvrige del af lokalplanområdet medfører lokalplanen ingen ændringer af de nuværende forhold.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

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 resourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet. Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszonerne til skydebanen ved Hældagerskolen og til Østjyske motorvej. Skydebanen er i brug i et omfang, der ikke påvirker lokalplanområdet i væsentlig grad. Østjyske motorvej har en varieret støjkonsekvens over døgnet. Den beskudte udvidelse af skolen giver mulighed for at øge antallet af elever marginalt og der vil derfor ikke være en væsentlig ændring af påvirkning af de nye bygninger i forhold til de eksisterende bygninger.

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 78 Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, som ligger ca. 2,3 km øst for lokalplanområdet. Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyre eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområde 1429 er i dag et bebygget areal med boldbaner beliggende op af Bredballe Klarskov mod nord, øst og syd, og mod et parcelhuskvarter imod vest. Med lokalplanen er der planlagt ekstra bebyggelse imod parcelhuskvarteret på en fodboldbane, samt nedrivning af eksisterende bebyggelse. Den nuværende bebyggelse og område vurderes ikke egnet som yngle- og rastepladser for nogen bilag IV-arter, som kan forekomme i området, med undtagelse af flagermus. Der vil ikke blive fældet nogen træer der vurderes egnede yngle- og rastepladser for flagermus. Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse, skal der dog kontrolleres for flagermus, og eventuelle flagermus skal udsluses inden nedrivning.

Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

Området omfattes af kystnærhedszone. Der ligger dog eksisterende by og skov mellem området og kysten, så den nye bebyggelse kan ikke ses fra kysten og påvirker dermed ikke kystnærhedszonen væsentligt.

En bræmme langs lokalplanområdets afgrænsning mod Bredballe Klarskov er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Det udpegede areal forbliver uændret.

For beboerne på den østlige side af Nørrebjerget vil skolens visuelle udtryk ændre sig, ved opførelse af ny bebyggelse. Det vurderes ikke en væsentlig påvirkning af det visuelle miljø, da der i forvejen er højskole og efterskole på arealerne med dertilhørende bebyggelse.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1429

Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at give mulighed for en udvidelse af den eksisterende bebyggelse til offentlige formål,

at fastlægge udformning, omfang og placering af ny bebyggelse,

at fastsætte bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse,

at sikre den bevaringsværdige 'hovedbygning' mod nedrivning og skæmmende ombygning,

at sikre beplantning på friarealer samt langs skel, og

at muliggøre nedrivning af tre eksisterende lærerboliger.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 75b samt 75c Nørremarken, Vejle Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 01.04.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål i form af uddannelsesinstitution, efterskole, højskole, dag- og døgn institution eller lignende skole eller institutionsbebyggelse med dertilhørende undervisnings-, sports- og idrætsfaciliteter, multihal, værelser, kontorer mv.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, infrastruktur til alternative drivmidler til transport, herunder ladestandere, fælles p-pladser og fælleshuse.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan opsættes én mast til mobildækning med en maksimal højde på 24 meter. Masten skal placeres som erstatning for en af de eksisterende lysmaster ved kunstgræsbanen i lokalplanområdets sydlige del. I masten kan monteres lys, så den også fungerer som lysmast over banen.

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med lokalplanområdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

4.2

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ørnebjergvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Vendepladser og oversigtsforhold skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

Vej A-A udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejle kommunes vejafdeling skal godkende vejprojektet.

5.4

Parkering skal etableres ifølge princippet på kortbilag 3. Der skal sikres minimum 90 p-pladser indenfor lokalplanområdet.

5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m² skoler og uddannelsesinstitutioner.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

6.2

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene vist på kortbilag 3, dog undtaget sekundær bebyggelse som skure, der må opføres udenfor de viste byggefelt.

6.3

Sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere matrikelstel end 5 meter.

6.4

Indenfor byggefelt 1, vist på kortbilag 3, må bebyggelse opføres i højst 3 etager med en maksimal højde på 16 meter.

Indenfor byggefelt 2 må bebyggelse opføres i højst 2 etager med en maksimal højde på 16 meter.

Indenfor byggefelt 3 må bebyggelse opføres i højst 1 etage med en maksimal højde på 6 meter.

Indenfor byggefelt 4 må bebyggelse opføres i højst 1 etage. Bebyggelsens højde skal trappe ned mod vest, og bebyggelsens udvendige facadehøjde må maksimalt være 4,5 meter ved gavlenden i den vestlige side.

Indenfor byggefelt 5 må opføres et cykelskur med en maksimal højde på 5 meter.

6.5

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Den ældste bygning 'hovedbygningen', markeret på kortbilag 3, må ikke nedrives, og må kun ombygges eller på anden måde ændres med tilladelse fra Byrådet.

Facader

7.2

På den ældste bygning 'hovedbygningen', markeret på kortbilag 3, skal døre, vinduer samt bygningsdetaljer bevares og tilbageføres til originalt udtryk ved renovering.

7.3

Facader i teglsten skal bevares som blank mur. Murværket må ikke pudses, vandskures, beklædes, males eller på anden måde behandles, så det ændrer udseende.

Bygningen som er opført med sort plademateriale på facaden skal fortsat have facader i sort plademateriale eller må renoveres med de materialer som kan anvendes indenfor byggefelt 1 og 2 jf. §7.4.

7.4

Indenfor byggefelt 1 skal bebyggelse udføres med facader i røde teglsten.

Indenfor byggefelt 2 skal bebyggelse udføres med facader i røde teglsten eller i sort eller mørk grå plademateriale som metalplader med stående false eller plader af fibercement, basalt eller kompaktlaminat. Pladematerialer må ikke have en overflade der imiterer træ.

Indenfor byggefelt 4 til 'Skovsatellitten' skal bebyggelse udføres med facader i sortmalet eller naturfarvet træ.

Indenfor byggefelt 5 til cykelskur, samt ved sekundær bebyggelse som placeres udenfor byggefelterne, skal bebyggelsen udføres med facader i sortmalet eller naturfarvet træbeklædning. Der må også benyttes lys grå puds, dog kun i kombination med naturfarvet træ, ligesom på eksisterende sekundær bebyggelse.

Tag

7.5

På den ældste bygning 'hovedbygningen', markeret på kortbilag 3, skal taget bevares som sadeltag med halvvalm.

Nuværende sadeltage på skolebebyggelsens øvrige eksisterende længer skal bevares som ligesidet sadeltag.

Indenfor byggefelt 1 og 2 skal tage udføres som ligesidet sadeltag med en hældning på minimum 20 grader.

Indenfor byggefelt 3, 5 og på sekundær bebyggelse skal tage udføres som flade tage.

7.6

På den ældste bygning 'hovedbygningen', markeret på kortbilag 3, skal taget bevares med røde tagsten i tegl.

Indenfor byggefelt 4 til 'Skovsatellitten' skal tage fremstå som grønt tag beplantet med græsser eller urter.

Øvrige tage skal fremstå med sort tagmateriale som tagplader, tagsten, tagpap, metalplader med stående false, eller som grønt tag beplantet med græsser eller urter.

7.7

Tag- og facadematerialer må ikke være blanke, reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer er undtaget.

Andet

7.8

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.9

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med sekundær bebyggelse.

7.10

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

7.11

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.12

Solceller kan integreres i selve taget eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget arkitektonisk og placeres symmetrisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 15% af etagearealet.

Regnvandsbassiner kan ikke medregnes i de fælles opholdsarealer.

8.2

Der udlægges areal til regnvandsbassin, lavning, regnbed eller lignende stuvningsvolumen som i princippet vist på kortbilag 3.

8.3

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende naturlige terræn og ikke nærmere skel end 2,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 og udføres som naturlige skråningsanlæg.

Dog undtaget byggefeltene samt arealerne til regnvandsbassin eller anden stuvningsvolumen, som er markeret på kortbilag 3, hvor der må terrænreguleres med ned til -2,0 meter.

8.4

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.5

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.6

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.7

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Beplantning

8.8

Det store egetræ markeret som 'bevaringsværdigt egetræ' på kortbilag 3 skal bevares, og må ikke fældes. Rammes træet af risikofare, sygdom eller storm erstattes det med et nyt egetræ med en stammeomkreds på minimum 30 cm og en højde på minimum 8 meter ved plantetidspunktet.

Den lille høj omkring træet må ikke ændres.

8.9

De 10 solitære træer markeret på kortbilag 3, samt de 6 øvrige træer markeret på kortbilag 3, som står syd for Skovsatellitten, skal bevares i videst muligt omfang.

Rammes et træ af risikofare, sygdom eller storm, således man er nødsaget til at fjerne træet, erstattes det med minimum ét nyt træ af hjemmehørende arter med en stammeomkreds på minimum 12 cm ved plantetidspunktet. Et nyt træ kan plantes fritstående et andet sted på grunden.

8.10

Træerne i træækken langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning, som er markeret på kortbilag 3, skal bevares i videst muligt omfang. Der skal som minimum være 17 træer langs lokalplanområdets vestlige skel.

Rammes et træ af risikofare, sygdom eller storm, således man er nødsaget til at fjerne træet, erstattes det med et nyt træ af hjemmehørende art med en stammeomkreds på minimum 12 cm ved plantetidspunktet. Et nyt træ skal plantes i samme træække.

8.11

Langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning mellem p-pladser og de eksisterende boliger nord for området, skal der på strækningen markeret med 'Beplantning' på kortbilag 3, etableres hæk af bøg eller en tæt række af fritstående buske af hjemmehørende arter, som fremgår af plantelisten på bilag A.

8.12

Langs skel mod Nørrebjerget 27, 29, 31 og 33, skal der indenfor feltet markeret med 'Beplantning' på kortbilag 3, etableres tæt beplantning af buske af hjemmehørende arter som fremgår af bilag A. Beplantningen skal have en højde på minimum 1 meter og maksimum 2 meter.

8.13

Der skal plantes minimum 15 fritstående buske som i princippet vist på kortbilag 3. Buskene skal være af hjemmehørende arter som fremgår af plantelisten på bilag A.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5.4 nævnte parkeringsarealer,

de i § 8.11, 8.12 og 8.13 nævnte beplantninger.

9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

10.1

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

10.2

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

10.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

10.4

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

BILAG A: PLANTELISTE

Høje træer

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)

Middelhøje træer

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanooides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Buske og lave træer

Solbær (*Ribes nigrum*)
Fjeldribs (*Ribes alpinum*)
Blodribs (*Ribes sanguineum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedebled (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkved (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyl (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)
Rød kornel (*Cornus sanguinea*)

Slyngplanter og bunddække

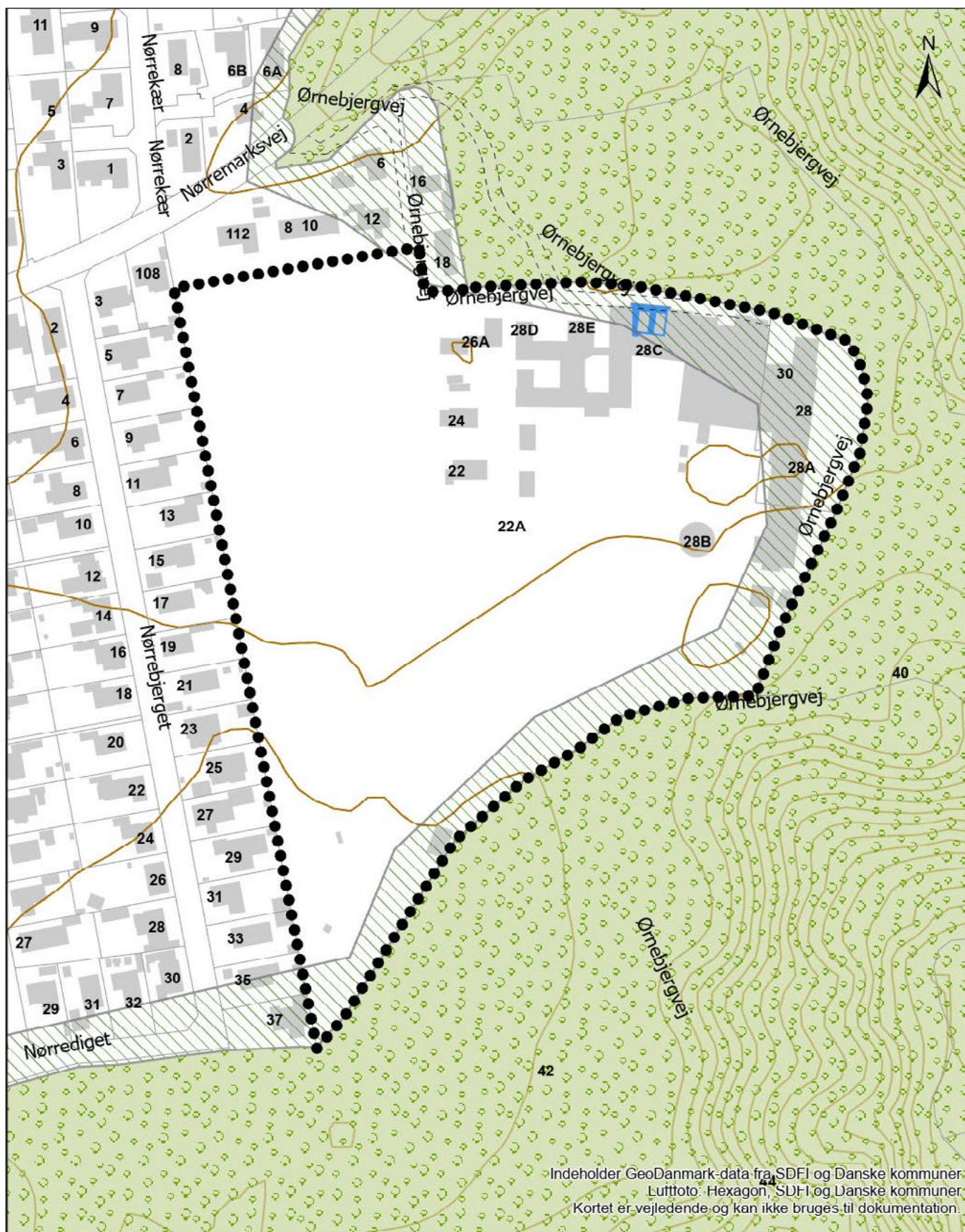
Alm. gedebled (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild gulerod
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke

Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøj
Alm. kællingetand
Tjærenelike
Merian
Hulkrauet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresmælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormenit (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehal
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævekrone
Nyserøllike
Korsknap
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Init.: emgrn



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- Højdekurve 2,5m

- Fredskov
- Potentielle økologiske forbindelser
- Økologiske forbindelser (eksisterende natur)
- Jordforurening V1

0 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr.1429

Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle

Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:2.500
Dato: 01.04.2025
Rev:
Init.: emgrn



Signatur

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Lokalplanens afgrænsning | Parkering |
| Matrikelskel | Sportsbane |
| Vejadgang | Regnvandsbassin |
| Stiadgang | Bevaringsværdigt egetræ |
| Bygninger | Trærække |
| Den gamle hovedbygning | Solitære træer |
| Byggefelter eksisterende bebyggelse | Øvrige træer |
| Byggefelter | Buske |
| Vej | Tæt beplantning |

42 Indeholder GeoDanmark-data fra SDFI og Danske kommuner
Luftfoto: Hexagon, SDFI og Danske kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1429

Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle

Fremtidige forhold

Mål: 1:2.000
Dato: 01.08.2025
Rev: xxx
Init.: emgrn



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Ejerlav
- Matrikelskel

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1429

Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle

Illustrationsplan

Mål: 1:2.000
Dato: 01.08.2025
Rev: xxx
Init.: emgrn



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

«Navn»
Att.: «Attention»
«Adresse»
«Postnr» «By»
«Land»

**Emilie Grønberg Rønnow
Nielsen**

Lokal tlf.: 76812269
Mobil tlf.: 21698339
EMGRN@vejle.dk

3. december 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-19-24

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1429

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1429 Offentlige formål ved Ørnebjergvej, Vejle. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 03.12.2025

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.

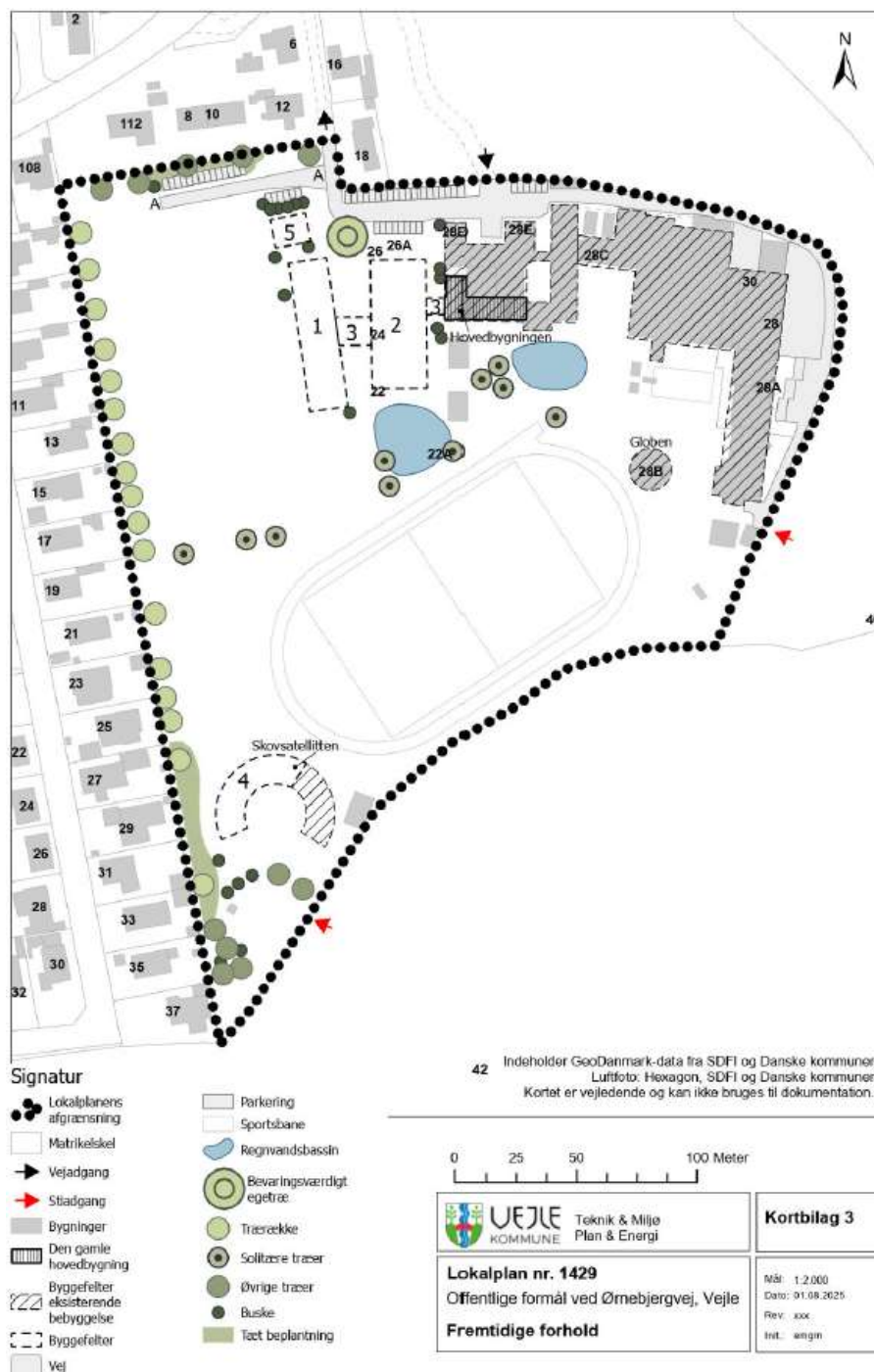
Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger i Nørremarken i den nordøstlige del af Vejle og omfatter matr.nr. 75c Nørremarken, Vejle Jorder samt del af litra 75b Nørremarken, Vejle Jorder. På ejendommen ligger Vejle Idrætshøjskole og Vejle Idrættsefterskole. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres en udvidelse til den eksisterende skolebebyggelse med nye faciliteter til sport, undervisning og værelser. Udvidelsen består af to større bygninger i to og tre etager, som er forbundet af en lille mellembygning som et H set oppefra. Bebyggelsen placeres, hvor der i dag ligger tre lærerboliger, som nedrives, og delvist på en eksisterende boldbane. Derudover skal lokalplanen muliggøre, at der kan opføres en udvidelse af en bygning med undervisningsfaciliteter i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter desuden bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse, og der stilles krav til bevaring og etablering af beplantning.

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



Figur 1: Kort der viser fremtidige forhold

Her kan du se forslaget

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 05.12.2025. Hvis du ønsker at få planen/planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 6 uger fra fredag den 05.12.2025 med høringsfrist fredag den 16.01.2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

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 indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Området er beliggende nær Østjyske motorvej hvorfra der er trafikstøj, og området ligger indenfor støjkonsekvenszone til Østjyske motorvej samt til skydebanen ved Hældagerskolen. Der stilles krav til, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes som forudsætning for ibrugtagning. Dermed skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger af den vestligste vestvendte facade, så støjgrænser for trafikstøj overholdes. Den vejledende grænseværdi for støjniveauet for skydebanen overholdes ved nærmeste bolig, som ligger nærmere skydebanen end skolens udvidelse.

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 78 *Skove langs nordsiden af Vejle Fjord*, som ligger ca. 2,3 km øst for lokalplanområdet. Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyre eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområde 1429 er i dag et bebygget areal med boldbaner beliggende op af Bredballe Klarskov mod nord, øst og syd, og mod et parcelhuskvarter imod vest. Med lokalplanen er der planlagt ekstra bebyggelse imod parcelhuskvarteret på en fodboldbane, samt nedrivning af eksisterende bebyggelse. Den nuværende bebyggelse og område vurderes ikke egnet som yngle- og rastepladser for nogen bilag IV-arter, som kan forekomme i området, med undtagelse af flagermus. Der vil ikke blive fældet nogen træer der vurderes egnede yngle- og rastepladser for flagermus. Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse, skal der dog kontrolleres for flagermus, og eventuelle flagermus skal udsluses inden nedrivning. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Området omfattes af kystnærhedszone. Der ligger dog eksisterende by og skov mellem området og kysten, så den nye bebyggelse kan ikke ses fra kysten og påvirker dermed ikke kystnærhedszonen væsentligt.

En bræmme langs lokalplanområdets afgrænsning mod Bredballe Klarskov er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Det udpegede areal forbliver uændret.

For beboerne på den østlige side af Nørrebjerget vil skolens visuelle udtryk ændre sig, ved opførelse af ny bebyggelse. Det vurderes ikke en væsentlig påvirkning af det visuelle miljø, da der i forvejen er højskole og efterskole på arealerne med dertilhørende bebyggelse. 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

Emilie Grønborg Rønnow Nielsen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

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

Vi sender dig dette brev 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.

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

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

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

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.

Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

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

- ☒ Nej ☐ Ja

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.

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

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

Automatiske afgørelser, herunder profilering

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

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.

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.

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