

## **FORSLAG**

### **TILLÆG NR. 45**

Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej,

Hornstrup Kirkeby

Hører til lokalplan nr. 1413

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Forslag godkendt i byrådet  
Offentligt fremlagt  
Indsigelsesfrist

14.08.2024  
22.08.2024  
25.10.2024

---

## Offentlig høring

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

[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)

eller

Teknik & Miljø  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

---

---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

## Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

---

## Indledning

### Baggrund

Eksisterende kursuscenter ønsker at udvide deres faciliteter. Da dele af kursuscenteret i dag er beliggende indenfor en boligramme i byzone, skal den del af boligrammen ændres til erhverv. Den nye erhvervsramme vil dække hele matriklen, og vil udlægge hele området til byzone.

### Grønt Danmarkskort

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

### Oversvømmelse og erosion

Der er enkelte markante lavninger indenfor kommuneplanrammen. Forud for lokalplanen og tillægget, har bygherre lavet en vandhåndteringsplan, som bl.a. viser, hvordan lavningerne bibeholdes indenfor kommuneplanrammen, samtidig med at der sikres, at der ikke opstår oversvømmelser af bygninger.

### 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 rastepådsler for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### Inddragelse af arealer til byvækst

Der inddrages ca. 2,6 ha i landzone som overføres til byzone. Arealerne der i dag er i landzone benyttet i forvejen som grønt areal tilknyttet kursuscenteret. Hele matriklen på 3,5 ha ændrer anvendelse til erhverv i form af kursuscenter i kommuneplanen. Med ændringen gives der mulighed for at eksisterende kursuscenter kan udvide med yderligere bebyggelse og p-arealer.

---

## Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg nr. 45

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.

Planerne giver mulighed for at udvide eksisterende kursuscenter, tilhørende parkering og opholdsarealer. Med planerne overføres dele af området fra landzone til byzone og hele området fastlægges til erhvervsområde i form af kursuscenter. Lokalplanen giver mulighed for virksomheder i form af kursuscenter.

En lille del af planområdet sydvestlige del, ca. 600 m<sup>2</sup> ligger indenfor fjernomgivelser til Hornstrup Kirke. I området etableres der plantebede og terrasse til kursuscenterets restaurant. Det forventes derfor ikke at påvirke oplevelsen af kirken.

Ved udvidelsen af eksisterende kursuscenter og et areal på 2,6 ha overføres fra landzone til byzone. Området er i forvejen benyttet af kursuscenteret, men fremadrettet vil området kunne bebygges.

Der er en mindre lavning, som er registreret som i risiko for oversvømmelse og erosion. Den eksisterende lavning fastholdes og anvendes som bassin ved større regnmængder. Områder der er registreret som i risiko for oversvømmelse og erosion friholdes for bebyggelse.

Lokalplanområdets vestlige område er omfattet af skovbyggelinje, der ligger ca. 50 - 60 meter ind over lokalplanområdet. Skovbyggelinjen udløses af de skovklædte skranter ved Grejsdalen. Vejle Kommune er sindet at dispensere for skovbyggelinjen til den bebyggelse, der ligger indenfor skovbyggelinjen.

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

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

---

## **Gældende ramme 99. B. 8 Boligområde i Hornstrup Kirkeby**

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

### **Områdets anvendelse**

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

### **Zonestatus**

Området er i byzone og landzone

## **Ændring af rammer**

Dele af gældende ramme overføres til ny ramme. Den nye ramme udvider kommuneplanen med ca. 2,6 ha.

## **99. E. 8 Erhvervsområde i Hornstrup Kirkeby**

Bebyggelsesprocent: 30 beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 12

Min. miljøklasse: 1

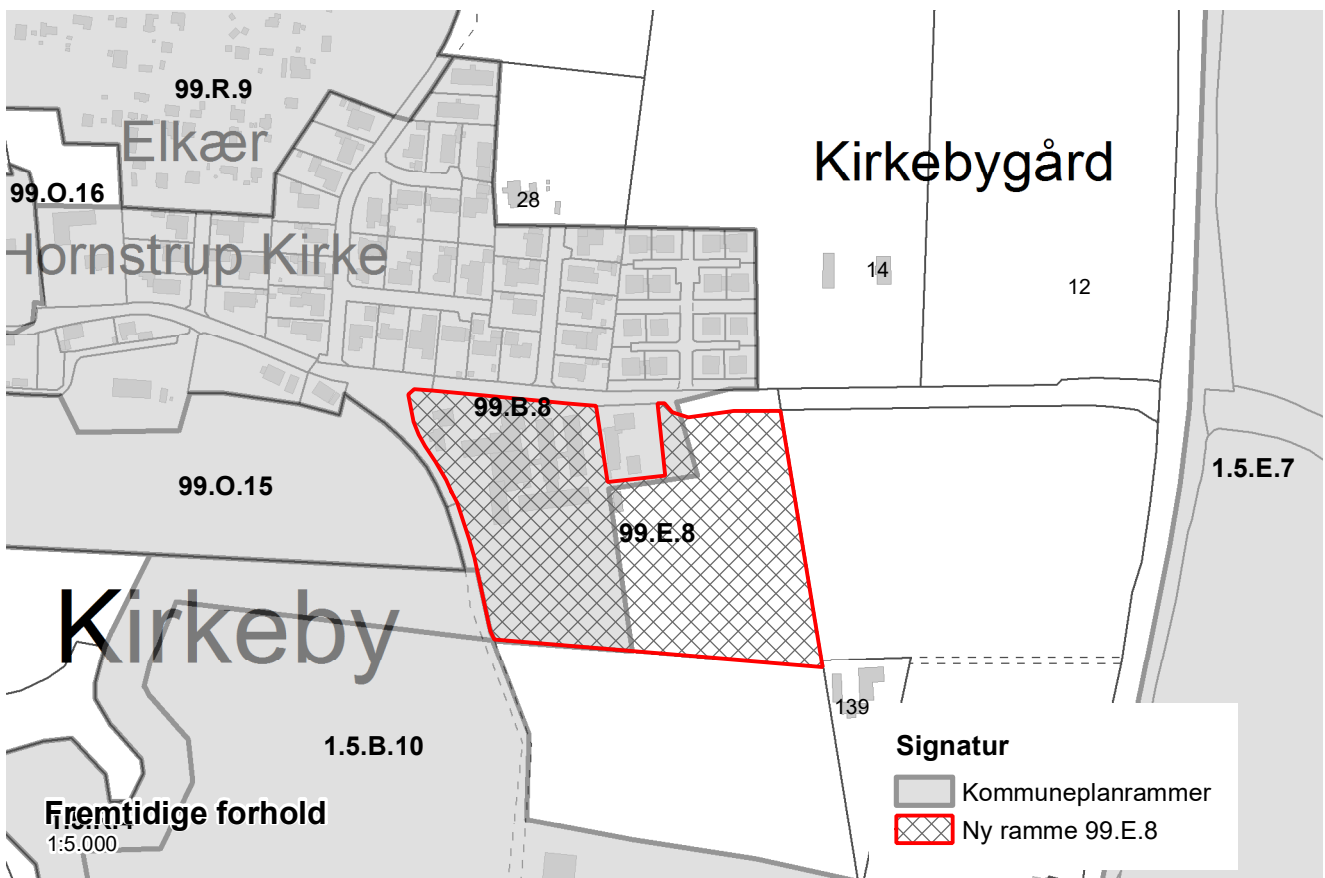
Max. miljøklasse: 3

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af kursuscenter.

### **Zonestatus**

Området er i byzone



Ny ramme 99.E.8



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



Sandra Søgaard Stark

Lokal tlf.: 76812255  
SANSS@vejle.dk

22. august 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-13-23

## Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1413 og forslag til kommuneplantillæg nr. 45

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1413 Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby og tillæg nr. 45 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 14.08.2024.

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

### Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

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

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre udvidelsen af kursuscenteret der medfører, at nyt areal bliver udlagt i byzone. Lokalplanområdet udgør et areal på 3,5 ha.

Lokalplanen skal sikre sammenspillet mellem ny bebyggelse og den eksisterende bebyggelse i området, hvor arkitekturen afspejler den tidligere landsbyskole.

Langs med Kirkebyvej og 10 meter ind på grunden må bebyggelsen opføres i to etager hvor 1. salen skal være under sadeltag. I den øvrige del af delområde 1 må bebyggelsen opføres i 8,5 meters højde, mens bebyggelse i delområde 2 må opføres i 12 meters højde. Delområde 3 er udlagt til parkering.

Lokalplanen giver mulighed for, at eksisterende vej adgang flyttes fra Gl. Smedevej til Kirkebyvej ved lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Vareindlevering til kursuscenteret flyttes fra eksisterende placering ved Kirkebyvej til lokalplanområdets sydlige afgrænsning fra Gl. Smedevej.

### 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: Lokalplanens kortbilag 4. Illustration af fremtidig indretning af lokalplanområdet.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanrammen ændres fra boligområde til erhvervsområde med anvendelse til kursuscenter. Rammen udvides så den omfatter hele matriklen der ejes af Hornstrup Kursuscenter.

### Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside <http://www.vejle.dk/hoeringer> fra den 22.08.2024. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### Høringsperiode

Offentlig høring fra torsdag den 22.08.2024 med høringsfrist fredag den 24.10.2024 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Du kan sende idéer og kommentarer til forslagene inden høringsperiodens udløb til e-mail: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### **Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning**

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

### **Screening for miljøvurdering**

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planerne giver mulighed for at udvide eksisterende kursuscenter, tilhørende parkering og opholdsarealer. Med planerne overføres areal på 2,6 ha fra landzone til byzone og hele området fastlægges til erhvervsområde i form af kursuscenter.

En lille del af planområdet sydvestlige del, ca. 700 m<sup>2</sup> ligger indenfor fjernomgivelser til Hornstrup Kirke. I området etableres der plantebede og terrasse til kursuscenterets restaurant. Det forventes derfor ikke at påvirke oplevelsen af kirken.

En mindre lavning som er registreret som risiko for oversvømmelse og erosion fastholdes og anvendes som bassin ved større regnmængder.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, der ligger ca. 50-60 meter ind over lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Skovbyggelinjen udløses af de skovklædte skranter ved Grejsdalen. Vejle Kommune er sindet at dispensere til den bebyggelse, der ligger indenfor skovbyggelinjen.

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 – fjernes hvis der er miljøvurderet**

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](mailto: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

**Sandra Søgaard Stark**

### **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](mailto: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](mailto: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. 1<sup>1</sup>
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e<sup>2</sup>

#### ***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***

---

<sup>1</sup> Lov nr. 502 af 23.05.2018

<sup>2</sup> Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

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

#### ***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](http://www.datatilsynet.dk)