

REFERAT Teknisk Udvalg - 2022-2025 d. 02-12-2025

Mødedato Tirsdag d. 02. december 2025 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1, Kirketorvet 1

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 1439 og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2025-2037.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1432 for et Offentligt område til daginstitution ved Søndermark	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1435 Sommerhusområde ved Hvidbjergvej Mørkholt.....	9
Lovliggørelse af jordvolde - Elbækvej 149, Børkop.....	11
Forespørgsel om nedrivning af bevaringsværdig bygning, Langagervej 6, 7120 Vejle Øst.....	13
Orientering om status for kolonihaveprojektet.....	16
Redegørelse for genvedtagelse af del af Kommuneplan 2025.....	17
Godkendelse af Vejle Spildevands takster for 2026.....	18
Indkaldelse til åstedsforsretning og ekspropriationsbemyndigelse til ombygning af kryds Søndergade	20
Konkurrenceprogram for udvikling af bydelsplan og universitetscampus på Nordkajen.....	22
Boligorganisationen Lejerbo, Gårdbo - skema A.....	25
Boligforeningen AAB Vejle, studieboliger ved Spinderihallerne - Skema B.....	31
Forlængelse af kombineret udlejning for 2026, AAB Vejle, Finlandsparken.....	34
Boligforeningen AAB Vejle - køb af Pedersholms Alle 21, fælleshus.....	38
Initiativsag fra Rune Bønnelykke (O) vedr. Postnummer for Smidstrup - ønske om ændring fra 700	41
Initiativsag fra Claus Behrendsen (B) ang. undersøge hvordan Vejle Kommune kan understøtte gen	43
Deltagelse i kommunale aktiviteter.....	45
Meddelelser.....	46
Digital godkendelse af beslutningsprotokol.....	47

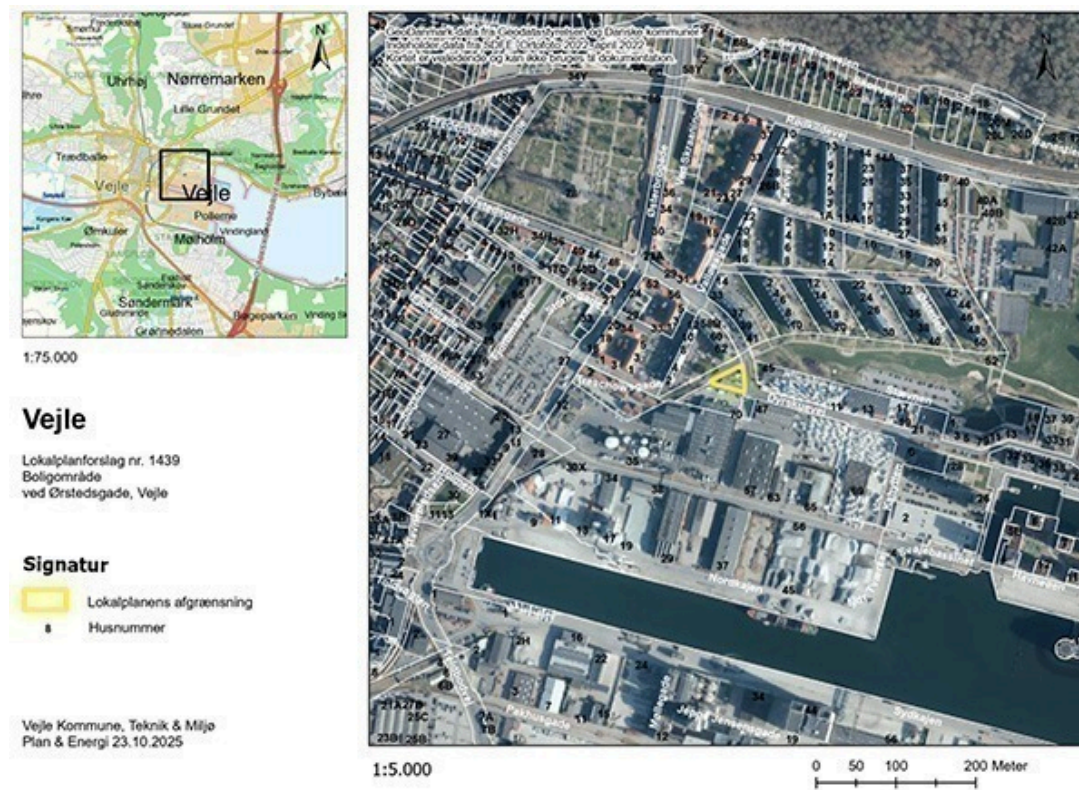
Punkt 200: Forslag til lokalplan nr. 1439 og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2025-2037

01.02.05-P16-12-25

Resumé

Økonomiudvalget har anmodet om lokalplanen, der skal give mulighed for at opføre almene studieboliger på Ørstedsgade i Vejle. Bygningen opføres i 5 etager og giver mulighed for op til 57 boliger. Studieboligerne henvender sig til nye studerende, der skal starte på SDU Vejle i 2027. Boligerne placeres på et grus areal, der i dag anvendes til vinteropbevaring af både. Lokalplanområdet er ca. 700 m². De ubebyggede arealer indrettes til ankomstarealer med beplantning, affaldshåndtering og cykelparkering. Bilparkering henvises til de omkringliggende parkeringspladser.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet

Planens historik

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 7. april 2025, pkt. nr. 91, at igangsætte proces vedrørende studieboliger ved Ørstedsgade i samarbejde med ØsterBo.

Teknisk Udvalg besluttede på mødet 4. november 2025, pkt. nr. 182, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1439 og tillæg nr. til Vejle Kommuneplan 2025-37.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er ca. 700 m². Lokalplanområdet er grusbelagt og afgrænset af bøgehæk og bøgepur til alle tre sider. Der er dobbeltrettede cykelstier og fortov på nordvestsiden og sydsiden. Mod øst ligger Ørstedsgade, der svinger mod øst og bliver til Dyrskuevej. I dag er der en overkørsel til lokalplanområdet fra Ørstedsgade.

Lokalplanområdet benyttes i dag af Vejle Lystbådehavn til bådopbevaring i vinterhalvåret og bådstativer mv. i sommerhalvåret.

Nord og vest for lokalplanområdet ligger etageboliger. Syd og øst for lokalplanområdet ligger Klimaparken og den nordligste del af Vejle Erhvervshavn. Den nordligste del af erhvervshavnen består af haller i varieret størrelse, der ligger vinkelret på havnebassinnet, siloer og tankanlæg, udendørs oplag af især sand, sten, grus mv. samt oplagsplads af lystbåde. De største af oplagsarealerne til lystbåde anvendes også til parkering i sommerhalvåret i det omfang oplagrede lystbåde giver plads til det.

Den del af Vejle Erhvervshavn, der ligger nord for havnebassinnet er udpeget til byomdannelse og ligger i en centerramme i Vejle Kommuneplan.

Økonomiudvalget har anmodet om lokalplanen, der skal muliggøre opførelse af almene studieboliger. Studieboligerne skal især henvende sig til de kommende studerende ved Syddansk Universitet. Lokalplanen giver mulighed for op til 57 studieboliger. Bebyggelsen kan opføres i 5 etager. Idet grunden er lille i forhold til antallet af boliger, bliver bebyggelsesprocenten 300. Studieboligerne etableres med fransk altan i en bygning på fem etager med sadeltag. Arkitekturen tager afsæt i de almene boliger i Østbyparken, med røde murstensfacader og sadeltage. De ubebyggede arealer indrettes til ankomstareal med beplantning, cykelparkering og affaldshåndtering. Der etableres ikke bilparkering i lokalplanområdet. Studerende og gæster med bil kan benytte sig af offentlig parkering i parkeringshusene og offentlig parkering på vejene.

Vejle Kommune er i gang med at få udarbejdet en helhedsplan for området ved Nordhavnen og Havnepladsen. Studieboligerne ligger i et hjørne af denne plan og passer ind i de indledende skitser og analyser, der er lavet for området.

Arealet ligger i byzone.



Figur 2: Situationsplan viser bygningens placering i lokalplanområdet og de ubebyggede arealers indretning. De ubebyggede arealer indrettes som ankomstarealer med beplantning, affaldshåndtering og cykelparkering. Tagfladerne er vist med tagudhæng.



Figur 3: Illustrerede facade tegninger viser, hvorledes bygningen har indhak og en rytmisk facade udformning, der viser, at indretningen er ens på alle etager.

Særlige planmæssige forhold

Ved siden af lokalplanområdet ligger en såkaldt risikovirksomhed. Studieboligerne vil i en periode, maksimalt indtil år 2030, ligge ved siden af denne virksomhed, idet virksomheden fraflytter området. Der er udarbejdet en vurdering af, om boliger i lokalplanområdet lever op til regler om planlægning omkring risikovirksomheder. Beregninger viser, at placeringen kan accepteres, og risikomyndigheder er blevet hørt, og har ingen bemærkninger.

Kommuneplantillæg

Tillægget skal øge bebyggelsesprocenten fra 90 til 300 for etageboliger, give mulighed for ikke at etablere parkering til boliger under 50 m² og fjerne krav til fælles opholdsarealer for det areal, der er omfattet af lokalplanen.

Vurdering af afledte konsekvenser

Der bliver ikke udarbejdet en helhedsvurdering, af lokalplanens afledte konsekvenser, da lokalplanen skal muliggøre opførelse af studieboliger særligt for studerende, der går på SDU. Der er ikke forventning om at de studerende har bil eller børn, der vil belaste kapaciteten på trafik eller give kapacitetsudfordringer på dagsinstitutions- og skoleområdet. På idræts- og fritidsområdet er der gode muligheder i kort afstand til lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Forslag til lokalplan nr. 1439 og tillæg nr. 3 er screenet jævnfør miljøvurderingsloven. På baggrund af screeningen er det forvaltningens vurdering, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering. I miljøscreeningen er der set på påvirkning af og fra omkringliggende virksomheder, påvirkning af natur og dyr og påvirkning af kysten.

Høringsperiode

Jævnfør planloven skal høringsperioden for en lokalplan vurderes fra sag til sag i forhold til at tillade rimelig tid til inddragelse af offentligheden. Udgangspunktet er en minimumsfrist på fire uger, dog to uger for mindre lokalplaner, og otte uger for lokalplaner med tillæg med anvendelsesændringer eller nyudlæg.

Høringsperioden for lokalplanen og tillægget fastsættes til fire uger, da lokalplanen er af en karakter, med et geografisk anvendelsesområde, en kompleksitet og et omfang, hvor fire uger vurderes at være rimelig tid til inddragelsen af offentligheden. I fald høringsperioden omfatter helligdage/ferie forlænges den til fem uger.

Forslag til lokalplan nr. 1439 og tillæg nr. 3 sendes i offentlig høring således planforslagene følges med forslag til tillæg nr. 1 Supplerende indhold til Vejle Kommuneplan 2025-2037. ØsterBo har byggeprojektet i udbud på nuværende

tidspunkt og har brug for at supplere udbudsmaterialet med et politisk lokalplanforslag.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet ejes af kommunen, og en frafaldserklæring er derfor ikke nødvendig.

Klima og resiliensvurdering

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.

Bearbejdning af udearealer samt udformning af bebyggelse gør at alle døre og vinduer sikres mod oversvømmelse. Materialerne har lang holdbarhed.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

Boligerne opføres i tilknytning til den tætte by og indrettes på et lille areal. Dette medvirker til at de studerende, som skal bo i lokalplanområdet er en del af byen, idet de træder ud af deres fordør. Byens eksisterende faciliteter med butikker, fritidsmuligheder, byrum og friarealer er oplagte at benytte for de nye beboere. Den nye bebyggelse udføres, så den passer ind med de boliger, der ligger nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen lægger op til, at beboerne går eller cykler, når de fragter sig til deres uddannelsessted og rundt i byen. Gode cykelstier går praktisk talt til døren. Den manglende bilparkering skal være med til at fremme brugen af offentlig transport.

Boligerne kommer til at ligge med nem adgang til byens tekniske infrastruktur.

Lokalplanen er udviklet i samarbejde med kommende ejere.

I skitseringen af projektet er der arbejdet med udregning af huslejeudgifter for de kommende beboere. Lokalplanen giver mulighed for en optimal udnyttelse af grunden.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget anbefaler over for byrådet, at forslag til lokalplan nr. 1439 og tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2025-2037 vedtages og offentliggøres i fire uger.

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Forslag lokalplan nr. 1439 Boligområde ved Ørstedsgade Vejle

Forslag tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2025-2037

Punkt 201: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1432 for et Offentligt område til daginstitution ved Søndermarken og tillæg nr. 4 til Vejle Kommuneplan 2025-2037

01.02.05-P16-21-24

Resumé

Børn & Unge forvaltningen har anmodet om en lokalplan, der skal muliggøre etableringen af en daginstitution på Søndermarken i Vejle. Planområdet ligger i Sønderskov ud til Søndermarksvej og tæt på idrætshal, skole og naturlegeplads. I dag bliver areal og bygninger brugt af Vejle Kommunes Materielgård. Dette nødvendiggør flytning af materielgården til ny placering. Den nye daginstitution skal rumme vuggestue samt børnehave. I tilknytning til daginstitutionen etableres en legeplads og et stykke af skoven indhegnes til legeskov. Lokalplanen har været i høring fra fra 1. september 2025 til 3. november 2025. Der er indkommet 12 indsigelser, der primært handler om trafik. Sideløbende med lokalplanen arbejdes der med et vejprojekt for at sikre gode og trygge forhold for gående og cyklende samt skabe en hensigtsmæssig trafikafvikling i området. Indsigelserne har ikke givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen og tillægget.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet.

Planens historik

Teknisk Udvalg besluttede på mødet 4. februar 2025, pkt. nr. 17, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1432 og tillæg nr. 4.

Byrådet besluttede på mødet 27. august 2025, pkt. nr. 153, at sende lokalplanen og tillægget i offentlig høring.

Lokalplanen og tillægget har været i offentlig høring fra 1. september 2025 til 3. november 2025.

Indsigelser/bemærkninger og ændringer af lokalplanen og tillægget

I høringsperioden er der kommet 12 bemærkninger og indsigelser. Bemærkningerne går hovedsageligt på den øgede trafik og bekymringer for trafiksikkerheden i området, og derudover er der bemærkninger til planens påvirkning af skov og natur.

Der arbejdes sideløbende med planlægningen af daginstitutionen med et vejprojekt, der skal forbedre trafikforholdene på Søndermarksvej. Projektet omfatter etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs den ene side af vejen, fra kommende daginstitution.

Formålet er at sikre gode og trygge forhold for gående og cyklende samt at skabe en hensigtsmæssig trafikafvikling i området i takt med den forventede stigning i trafik som følge af daginstitutionen.

Indsigelserne har ikke givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen og tillægget.

Resumé af indsigelser/bemærkninger og Teknik & Miljøs bemærkninger hertil kan ses i det vedlagte bilag.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet ejes af kommunen, og en frafaldserklæring er derfor ikke nødvendig.

Klima og resiliensvurdering

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

Facader skal fremstå i en kombination af teglsten og træ. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO₂ aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie. Der er ønske om at daginstitutionen opføres af genbrugsmursten. Der er mange boliger i Søndermarken og Pedersholm, og daginstitutionskapaciteten er presset. Der er derfor god sammenhæng med etableringen af en ny daginstitution i tæt nærhed til by, skole, skov, stisystemer og skovlegeplads. Frem til planområdet er der i dag en smal vej, som ender blindt, men fortsætter som sti. For at planlægningen kan realiseres, skal vejen udvides med en dobbeltrettet cykelsti langs den østlige side af vejen. Derved sikres det, at biltrafik, varelevering og renovationsbiler kan komme frem til daginstitutionen, og samtidig sikre trafikikkerhed, for cyklister og gående, så de tryk kan fortsætte med at benytte strækningen.

Der er arbejdet med minimering af CO₂ aftryk samt anlægs- og vedligeholdelsesomkostninger i valg af materialer og arkitektur. Ligesom udnyttelsen af arealet harmonerer med efterspørgslen på daginstitution.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget anbefaler over for Byrådet, at lokalplan nr. 1432 og tillæg nr. 4 til Vejle Kommuneplan 2025-2037 vedtages endeligt, og

at indsigerne orienteres om Byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til indsigelserne.

Beslutning

Anbefalet, idet der sideløbende bør arbejdes med de trafikale løsninger.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Indsigelsesnotat

Forslag til tillæg nr. 4

Lokalplanforslag nr. 1432

Punkt 202: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1435 Sommerhusområde ved Hvidbjergvej Mørkholt

01.02.05-P16-9-25

Resumé

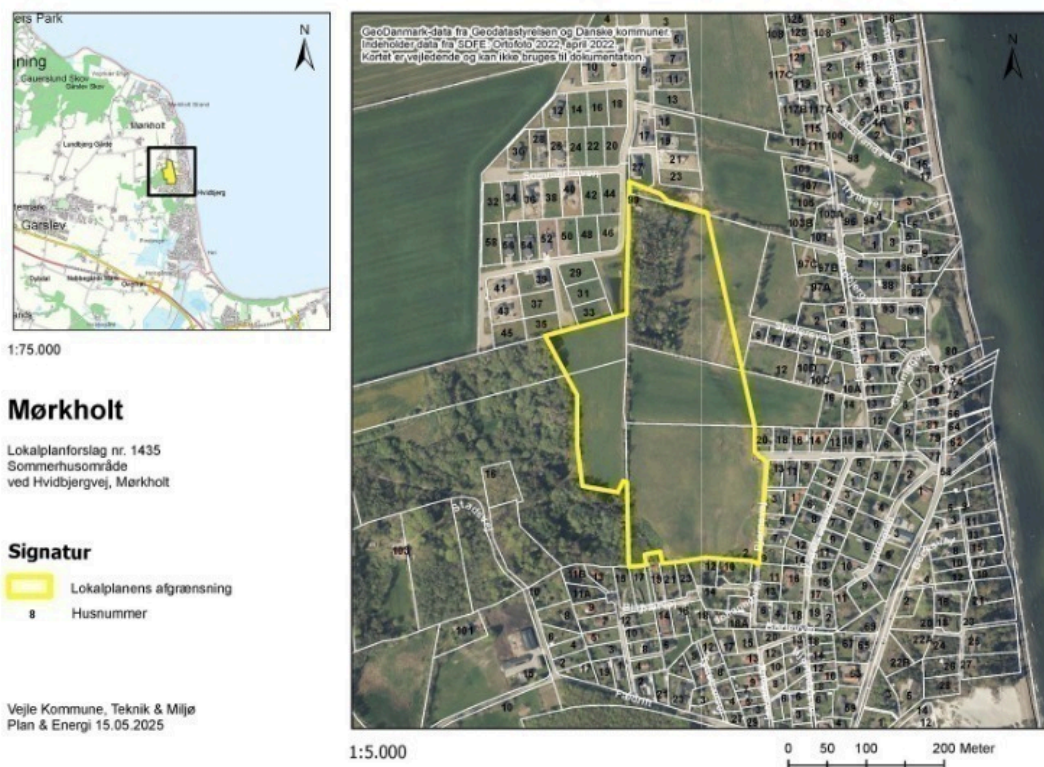
Flere lodsejere har anmodet om en lokalplan for et sommerhusområde i Mørkholt ved Hvidbjerg Strand. Området er udlagt i Landsplansdirektivet 2021 og er lagt ind i den nye Kommuneplan 2025- 2037.

Lokalplanområdet ligger som et bindeled mellem et nyere sommerhusområde ved Sommerhaven og det ældre sommerhusområde langs kysten mod øst.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 30 grunde til sommerhusformål. Der planlægges for et åbent område med særlig sommerhuskarakter.

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 06. oktober 2025 til den 03. november 2025. Der er i perioden kommet indsigelser fra 25 naboer, borgere, grundejerforeninger mv.. Indsigelserne har givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet

Planens historik

Teknisk Udvalg besluttede på mødet 3. juni 2025, pkt. nr. 91, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1435.

Byrådet besluttede på mødet 1. oktober 2025, pkt. nr. 193, at sende lokalplanen i offentlig høring.

Lokalplanen har været i offentlig høring fra 6. oktober 2025 til 3. november 2025.

Indsigelser/bemærkninger og ændringer af lokalplanen

Der er i høringsperioden kommet 25 svar fra naboer, borgere, grundejerforeninger mv..

Primært handler de mange høringssvar/indsigelser om bekymring for den øgede mængde af trafik på Hvidbjergvej og den nye ankomstvej til lokalplanområdet. Ligeledes er der en bekymring for, at der kan bygges store sommerhuse på op til 180 m², da flere mener, at det fordrer til udlejning samt mere støj og andre gener. Forvaltningen anbefaler på den baggrund at størrelsen på sommerhuse og sekundær bebyggelse reduceres.

Mange er kedede af at miste udsigt til naturen og frygter, at fredede dyr vil lide til last ved at omdanne området til et nyt sommerhusområde.

Vandhåndtering er et emne flere er bekymret for, og de frygter at udvikling af området, vil give naboerne yderligere udfordringer med højt grundvand og øgede mængder af overfladevand fra de øgede regnmængder.

Der er flere kommentarer til fredskov og den ”nye” skovbyggelinje. Disse anbefales at blive tilført på kortbilag 2, eksisterende forhold.

Resumé af indsigelser/bemærkninger og Teknik & Miljøs bemærkninger hertil kan ses i det vedlagte bilag.

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og overføres fra land- til byzone. Der foreligger en underskrevet frafaldserklæring.

Klima og resiliensvurdering

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

Eksisterende beplantningsbælter bevares og opdeler arealet med i alt 30 sommerhuse i mindre områder. Størrelse af sommerhusene og sekundær bebyggelse begrænses med en maksimal bebyggelse bl.a. for at skabe et mere åbent og grønt område.

Sommerhusene skal fremstå primært i træ. Der må opsættes solceller og varmepumper, som skal integreres i arkitekturen.

Vejene i området anlægges som grusveje og stierne som trædestier, for at understrege sommerhuspræget og prioritere naturen med brug af naturlige materialer. Planen har fokus på regnvandshåndtering via wadier og nedsvivningsbassiner. Bassinerne skal fremstå som grønne oaser med vilde planter og gode forhold for insekter og mindre dyr.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget anbefaler over for Byrådet, at lokalplan nr. 1435 vedtages endeligt med de af forvaltningen indstillede ændringer, herunder tager stilling til at reducere den maksimale størrelse på sommerhuse og sekundær bebyggelse

at indsigerne orienteres om Byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til indsigelserne

Beslutning

Anbefalet, med en reduceret maksimal størrelse på 150 m² + 30 m² til sekundære bebyggelse.

Rune Bønnelykke tog forbehold.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Indsigelsesnotat til lokalplan 1435

Forslag til Lokalplan nr. 1435

Bilag med indsigelser til lokalplan 1435

Punkt 203: Lovliggørelse af jordvolde - Elbækvej 149, Børkop

01.00.00-K02-8-25

Resumé

På baggrund af flere henvendelser om anlæg af jordvolde på Elbækvej 149 i Børkop, har forvaltningen igangsat en håndhævelsessag, da jordvoldene ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, og dermed ulovlige. Ejer har søgt om dispensation til de etablerede jordvolde.

Sagsfremstilling



Figur 1: Ejendommen, hvor der er etableret ulovlige jordvolde, er vist med blå. Med brunt er vist, hvor der evt. kan gives dispensation.

I oktober 2025 modtog forvaltningen flere henvendelser om, at der på Elbækvej 149 i Børkop, var ved at blive anlagt jordvolde. Forvaltningen bad ejer om at stoppe arbejdet, da der ikke var givet tilladelse til etablering af jordvolde.

For ejendommen gælder lokalplan nr. 1355. I lokalplanens § 8.7 står: Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

Jordvoldene skal enten retslig lovliggøres, dvs. der skal dispenseres fra lokalplanen, og/eller fysisk lovliggøres, dvs. at jordvoldene skal helt eller delvist fjernes.

Ejer har fremsendt ansøgning om dispensation til de allerede etablerede jordvolde. I forbindelse med etablering af en oplagsplads uden fast belægning for containere på ejendommen til brug for lagerhallerne mod øst, er overskudsjorden brugt til jordvoldene. Der etableres ny vold mod nord og syd, og eksisterende vold mod vest forhøjes og forlænges. Volden bliver 346 meter lang og den placeres generelt 1 meter fra skel, får en fod på 15 meter, gives en højde på 3,5 meter og en hældning på 1:1,7. På jordvolden kan evt. etableres et beplantningsbælte i min. 10 meters bredde målt fra skel. Ansøger skriver, at jordvolden sikrer naboer mod støj og indbliksgener, og man undgår øget CO₂-udledning ved bortkørsel af jorden.

Forvaltningen vurderer, at så store jordvolde, og med de foreslåede placeringer, vil skæmme området, da de ikke vil kunne skjules i beplantning.

Der er i samme lokalplanområde givet dispensation til en jordvold efter en nabohøring. Volden afskærmer et miljøklasse 5-område fra en bolignabo. For Elbækvej 149 gælder miljøklasse 3, der naturligt begrænser miljøgener i forhold til bolignaboer.

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af en nabohøring, kan gives tilladelse til etablering af jordvolde i midten af beplantningsbæltet mod syd og vest mod bolignaboer. Jordvoldene må gives en højde på 1,5 meter med en fod på 5,0 meter, og en hældning på 1:1,5. Placeringen og højden på voldene gør, at de indenfor en kort årrække forsvinder i beplantningsbæltet. Jordvoldene vil skærme mod lys fra lastbiler, da de har en maksimal lygtehøjde på 1,5 meter.

En dispensation til jordvolde på 1,5 meter betyder, at de eksisterende jordvolde skal reduceres.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at der dispenseres til jordvolden som anbefalet af forvaltningen, såfremt naboerne er positivt indstillet i nabohøringen.

Beslutning

Godkendt.

Rune Bønnelykke ønskede at der gives en dispensation på en højde op til 3,0 meter mod vest.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 204: Forespørgsel om nedrivning af bevaringsværdig bygning, Langagervej 6, 7120 Vejle Øst

02.00.00-P21-657-25

Resumé

Ejer af Langagervej 6, 7120 Vejle Øst har spurgt om muligheden for, at rive den bevaringsværdige bygning ned.

Sagsfremstilling

Langagervej 6, 7120 Vejle Øst er udpeget som bevaringsværdig, med bevaringsværdi 3. Huset er kendt som "Kamelhuset" grundet det karakteristiske stråtag.

Ejer har indsendt en principiel forespørgsel om, hvorvidt det er muligt at nedrive den bevaringsværdige bolig.

Der er samtidig indsendt en matrikulær sag på udstykning af grunden syd for boligen.



Figur 1: Luftfoto af ejendommen.



Figur 2: Foto af Kamelhuset fra SAVE-registrering i 1999.

Ansøgningen lyder:

"Grunden blev oprindeligt købt med henblik på istandsættelse og renovering, men forundersøgelserne antyder, at der ville skulle postes uproportionalt mange ressourcer i boligen.

Det vil kræve en totalrenovering, hvor indsatsen ikke står mål med resultatet.

Alt fra terrændæk, omfangsdræn, sokler, hulmursisolering, reparation af bindingsværk, forstærkelse af etagedæk, opretning og forstærkelse af tagkonstruktion samt efterisolering heraf, er blot nogle af de store indledende renoveringsopgaver.

Følgelig vil ventilation, energibehov, vvs- og elinstallation skulle erstattes samt alle vinduer og døre, som flere steder er nedbrudte.

Alt i alt en totalrenovering.

Huset er charmerende og "kamelene" er et kendt pejlemærke i Bredballe, men det kan ikke stå alene. Lysforholdene i boligens rum er mangelfulde og luftskiftet utidssvarende.

Tilstanden er flere steder meget dårlig og i stedet for en totalrenovering, som kun til dels vil løse husets udfordringer, ønsker vi at forhøre os om muligheden

for nedrivning, så der kan etableres et mere tidssvarende byggeri i overensstemmelse med gældende energinormer og krav til sundt indeklima."

Bevaringsværdige bygninger generelt

I 1999 fik Gl. Vejle Kommune udarbejdet et kommuneatlas, hvori der blev sat fokus på de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i kommunen. Bygninger opført før 1940 blev vurderet til at have en bevaringsværdi på 1 - 9. Karaktererne 1 - 3 regnes for høj værdi.

Vurderingen af bevaringsværdierne bygger på et helhedsudtryk af bygningens kvalitet og tilstand.

Bevaringsværdierne er fastlagt ved en gennemgang af bygningernes ydre og er derfor ikke et udtryk for bygningens brugsværdi. Bevaringsværdierne er ikke revurderet siden 1999. Vejle Kommuneplan 2017-2029 har optaget alle bygninger, udpeget i Vejle Kommuneatlas med en bevaringsværdi på 1 - 4, som bevaringsværdige.

Lov om bygningsfredning

Ifølge lov om bygningsfredning må der ikke gives tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning, der er optaget i kommuneplanen, før nedrivningsønsket har været i offentlig høring.

Hvis kommunen ikke ønsker at give lov til nedrivning, skal den nedlægge et forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14. Hvis kommunen vælger at nedlægge forbud mod nedrivning, er den forpligtet til inden for et år at offentliggøre et lokalplanforslag for ejendommen, der indeholder bevarende bestemmelser for bygningen.

En konkret nedrivningsansøgning skal i offentlig høring i en periode på fire - seks uger, ifølge Lov om bygningsfredning. Forud for den offentlige høring skal høringen igangsættes af Teknisk Udvalg, ligesom resultatet af høringen efterfølgende fremlægges for Teknisk Udvalg, hvorefter udvalget tager stilling til nedrivningstilladelsen.

Vejle Museum udtaler

"Huset Langagervej 6 fortæller ved sit markante udseende rigtig meget historien om udviklingen af Bredballe Strand fra bebyggelse for fiskere og gartnere over sommerhusområde til helårsbebyggelse. Det er museets holdning, at der bør være tungtvejende argumenter for at tillade nedrivning af det bevaringsværdige hus, som med sin markante beliggenhed så tydeligt er med til at fortælle områdets historie."

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der ikke gives en tilladelse til nedrivning af boligen på Langagervej 6, 7120 Vejle Øst.

Hvis kommunen ikke ønsker at give lov til nedrivning, skal den nedlægge et forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14. Hvis kommunen vælger at nedlægge forbud mod nedrivning, er den forpligtet til, inden for et år at offentliggøre et lokalplanforslag for ejendommen, der indeholder bevarende bestemmelser for bygningen.

Lovgivning

Efter § 14 i planloven kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud. Varsling og partshøring af ejer skal ske inden for rimelig tid.

§ 15 i planloven fastlægger hvilke forhold, der kan reguleres ved en lokalplan.

Efter § 15, stk. 2, nr. 21 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Der kan således fastsættes bestemmelse om nedrivning af eksisterende bebyggelse, og dermed kan der også udstedes § 14 forbud herom.

Klima og resiliensvurdering

Ikke relevant.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget beslutter, at der meddeles ejer, at Vejle Kommune ikke er sindet til at give en nedrivningstilladelse.

Beslutning

Godkendt.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 205: Orientering om status for kolonihaveprojektet

01.12.00-P20-1-25

Resumé

Den 14. januar 2025, pkt. 4, godkendte Teknisk Udvalg den videre proces for lovliggørelse af bebyggelse i kolonihaverne. På mødet vil forvaltningen give en orientering om status for processen for arbejdet.

Sagsfremstilling

I det videre arbejde er der fundet flere kolonihaver, som ikke lever op til lokalplanens krav. For at sikre, at alle kolonihaver følger de gældende regler, er der sat en proces i gang for at lovliggøre forholdene. Forvaltningen er i dialog med haveforeningerne herom. Forvaltningen redegør på mødet for status på processen.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 206: Redegørelse for genvedtagelse af del af Kommuneplan 2025

01.02.03-P15-1-21

Resumé

Planklagenævnet ophævede for nylig den lokale del af Kommuneplan 2025-2037. Begrundelsen er nævnets vurdering af, at der også skulle have været foretaget en miljøvurdering af den lokale del af kommuneplanen. Forvaltningen har udarbejdet en proces for genvedtagelse af den ophævede del af Kommuneplan 2025. Forvaltningen har også undersøgt hvad sagen har betydet for lokalplaner, der er bundet op på Kommuneplan 2025-2037. På mødet vil forvaltningen redegøre herfor.

Sagsfremstilling

Forvaltningen vil på mødet redegøre for den proces med udarbejdelse af miljøvurdering, høring og politisk vedtagelse af et kommuneplantillæg, der skal føre til genvedtagelse af den del Kommuneplan 2025-37, der blev ophævet af Planklagenævnet.

Forvaltningen har også undersøgt gyldigheden af de lokalplaner, der er bundet op på Kommuneplan 2025 og har her konstateret, at lokalplan 1424 Boligområde Fårupvej og Skinbjergvej, Jelling ikke længere er gyldig og derfor skal genvedtages. Dette kan ske på samme møde som Kommuneplantillæget vedtages.

Forvaltningen vil på mødet redegøre nærmere for processen.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 207: Godkendelse af Vejle Spildevands takster for 2026

09.00.00-G00-2-25

Resumé

Vejle Spildevand A/S har sendt takstbladet for 2026 til godkendelse. Kommunens godkendelse er en legalitetskontrol, som vedrører en kontrol af om taksterne overholder gældende regler. Forvaltningen har gennemgået taksterne og vurderer, at de er i overensstemmelse med reglerne på området.

Vejle Spildevands takster stiger som følge af de øgede indsatser ift. overløb samt investeringer i ny teknologi til slamhåndtering.

Vejle Spildevands betalingsvedtægt er ændret i 2026.

Sagen fremlægges med henblik på Byrådets godkendelse af takstbladet/prislisten.

Sagsfremstilling

Vejle Kommune godkender hvert år Vejle Spildevands takstblad for det kommende år. Kommunens beføjelser, som godkendende myndighed, fremgår af § 3 i lov om betalingsregler for spildevandsforsyningselskaber m.v. Kommunen skal som myndighed på området godkende det årlige takstblad på spildevandsområdet.

Kommunens godkendelse begrænser sig til en legalitetskontrol, det vil sige en kontrol af om gældende regler overholdes. Ved denne kontrol skal Vejle Kommune påse, at de foreslåede takster må forventes at være i overensstemmelse med den økonomiske ramme, der er udmeldt til Vejle Spildevand A/S af Konkurrencestyrelsen. Konkurrencestyrelsen foretager dog en særskilt kontrol efterfølgende.

Bemærkninger vedrørende prisstigninger for 2026

Tilslutningsbidrag:

Tilslutningsbidraget bliver hvert år pristalsreguleret. Fra 1. januar 2026 skal pristalsreguleringen følge den af Vandsektortilsynets fastsatte pristalsregulering for økonomiske rammer. Pristalskorrektionen fastsættes for to år ad gangen, dvs. tilslutningsbidraget skal indekseres med 2,89% for 2026 og 2027.

Vandafledningsbidrag:

Det variable vandafledningsbidrag (takst 1) hæves med 3,5 kr./m³ til 39,50 kr./m³ eks. moms. Stigningen indeholder dels et fast bidrag vedrørende pristalsregulering (2,89% i 2026) og dels en egentlig takststigning.

Begrundelse for stigning i takster

Takststigningen skyldes, at der i 2026 er budgetteret med et højt investeringsniveau på 190 mio. kr. Der er afsat 46,5 mio. kr. til en øget indsats vedrørende arbejdet med at nedbringe overløb.

Derudover arbejdes der på investering i et pyrolyseanlæg. Pengene skal dels anvendes til forundersøgelser og dels til opsparing til en kommende investering. Et pyrolyseanlæg er et slambehandlingsanlæg som nedbryder miljøfremmede stoffer. Restproduktet binder CO₂ og kan desuden bruges til gødning. Tiltaget fremgår af Vejle Spildevands indsatser i Virksomhedsplan 2026-2028.

Vejle Spildevand står overfor at skulle optage lån. Takststigningen gør at behovet for lån nedjusteres.

Selskabets økonomiske rammer for 2026 er på 224 mio. kr. Med en prisstigning på kr. 3,50 kr./m³ giver det et overskud på 9. mio. kr. Stigningen er indenfor den økonomiske ramme (Se vedlagte bilag 2 over priser, indeks og økonomisk ramme)

Tømningsordningen reguleres igen i år fra 850 kr. til kr. 875 kr. af hensyn til et hvile-i-sig-selv regnskab.

Ændringer i betalingsvedtægten

Betalingsvedtægten er ændret med følgende punkter:

Beskrivelse af pristalsregulering af tilslutningsbidrag samt fast bidrag

Nedsættelse af selvrisko for vandspildssager fra 50 m³ til 25 m³. Denne selvrisko vil være på niveau med forsyningsselskaber i nabokommuner.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har gennemgået taksterne og vurderer, at de er i overensstemmelse med reglerne på området, herunder den økonomiske ramme for 2026.

Af vedlagte bilag 2 vedrørende prisudvikling ses, at Vejle Spildevands takster ligger i den lave ende sammenlignet med andre forsyningsselskaber.

Økonomi

Takstbladet vedrører kun Vejle Spildevand A/S økonomi.

Klima og resiliensvurdering

Et øget fokus på minimering af overløb af opspædet spildevand i forbindelse med kraftige regn hændelser og håndtering af miljøfremmede stoffer i slam påvirker vandmiljø positivt.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at Vejle Spildevand A/S takstblad for 2026 godkendes som led i Vejle Kommunens legalitetskontrol.

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Prisliste for 2026

Priser og økonomisk ramme m.v.

Punkt 208: Indkaldelse til åstedforretning og ekspropriationsbemyndigelse til ombygning af kryds Søndergade/Jernbanegade i Børkop

05.01.08-P20-11-23

Resumé

Sagen omhandler indkaldelse til Åstedsforretning og ekspropriationsbemyndigelse til ekspropriering af arealer og rettigheder til brug for ombygningen af krydset Søndergade/Jernbanegade, samt etablering af delte stier på Jernbanegade i Børkop.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 13. december 2023 pkt. 214 Anlægsbevilling - Trafiksikkerhedsplan 2021-2024 - Handlingsplan 2024. I Handlingsplan 2024 prioriteres projektet ombygning af krydset Søndergade/Jernbanegade i Børkop.

Byrådet godkendte den 1. oktober 2025 pkt. 198 Anlægsbevilling - Trafiksikkerhedsplan 2025-2030 - Handlingsplan 2026. I Handlingsplan 2026 prioriteres stiprojektet med delte stier på Jernbanegade frem til stationen.

Der etableres delte stier på Jernbanegade fra Søndergade og frem til stationen, for at forbedre forholdene for cyklister. I det igangværende projekt ved krydset Søndergade/Jernbanegade laves tiltag for etablering af de delte stier på Jernbanegade. Fortovsareal skal ombygges og den eksisterende p-lomme, med 3 pladser, på Jernbanegade inddrages til delt sti.

Forvaltningen kontakter berørte lodsejere med henblik på arealerhvervelse på aftalevilkår, såfremt denne mulighed ikke foreligger indkaldelse til Åstedsforretning.

Ekspropriationen vedrører følgende matrikelnumre:

- Børkop By, Gauerslund: 2z, 2cg, 2ci og 2c

Arealerhvervelsesplan er vedlagt som bilag. Åstedsforretningen forventes at strække sig over 2 timer.

Lovgrundlag

Efter § 96 og 97 i lov om offentlige veje kan vejmyndigheden ekspropriere til offentlig vej, herunder nyanlæg, udvidelse og ændring af bestående anlæg, tilbehør og nødvendige supplerende foranstaltninger, når det er nødvendigt af hensyn til almenvellet.

Økonomi

Omkostninger i forbindelse med ekspropriationen afholdes af anlægsbevillingen.

Klima og resiliensvurdering

Projektet skal forbedre trafiksikkerheden i krydset, samt forbedre forhold for cyklister på Jernbanegade.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget anbefaler over for Byrådet, at bemyndige Teknisk Udvalg til at træffe afgørelse om ekspropriation og servitutter for at kunne erhverve arealer fra og pålægge rettigheder på de nævnte matrikler, jf. procedurereglerne i vejlovens § 94-123, som også betyder, at erstatningen kan fastsættes ved taksation,

at der indkaldelse til Åstedsforretning med henblik på ekspropriation,

at udvalget beslutter hvem fra udvalget, der deltager i Åstedsforretningen, og

at tidspunktet for Årsmødet aftales direkte med det/de udpegede udvalgsmedlem(mer).

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende

Bilag

Arealhvervelsesplan

Punkt 209: Konkurrenceprogram for udvikling af bydelsplan og universitetscampus på Nordkajen

00.16.00-P20-11-25

Resumé

Byrådet besluttede på møde den 27. august 2025 at igangsætte en fælles udviklingsproces sammen med SDU for udvikling af permanent universitetscampus og bydelsplan for Nordkajen. En central del af den fælles proces er gennemførelsen af en konkurrence. Programmet foreligger nu til Byrådets godkendelse og består udover selve beskrivelsen af opgaven af en række bilag med fysiske kortlægninger af Nordkajsområdet, baggrund- og byrumsanalyser samt opsamlinger fra aktørinvolvering. Det indstilles, at Byrådet godkender konkurrenceprogram og bilag med henblik på igangsættelse af den videre proces.

Sagsfremstilling

Baggrund og proces frem til i dag.

Med den årlige stigning i antallet af studerende på SDU Vejle frem mod fuld indfasning i 2032, er der fra 2030 behov for ibrugtagning af et nyt campusmiljø på Nordkajen. Derfor har Byrådet løbende truffet en række beslutninger, der skal sikre fremdriften i arbejdet med dels at omdanne og udvikle Nordkajen fra havneområde til byområde og dels at igangsætte en proces for udviklingen af en permanent campus på Nordkajen. Det drejer sig bl.a. om:

- **26. marts 2025:** Byrådet vedtager principbeslutning om **placering af SDU Vejle på Nordkajen.**
- **8. april 2025:** Uddannelses- og Forskningsministeriet godkender de 8 nye uddannelser til SDU Vejle.
- **28. maj 2025:** Som et led i det forberedende arbejde med at sikre Nordkajens overgang fra erhvervshavn til byområde, vedtager Byrådet dels en principbeslutning om snarest muligt at indlede forhandlinger med Vejle Erhvervshavn om opkøb af arealerne på Nordkajen, og dels en beslutning om at igangsætte udvikling af helhedsprincipper for Nordkajen som samlet byomdannelsesområde.
- **27. august 2025:** Med baggrund i drøftelser mellem Vejle Kommune og SDU om proces for det kommende universitetsbyggeri, beslutter Byrådet at igangsætte en fælles udviklingsproces mellem SDU og Vejle Kommune for udvikling af SDU Vejle campusområde på Nordkajen.
- **1. oktober 2025:** Kommuneplanen vedtages med ændring af lokalplanrammen for Nordkajen til Centerområde. Ændringen skaber den formelle planmæssige ramme for campus og byomdannelse.

Fælles udviklingsproces for SDU Vejle

Som beskrevet ovenfor besluttede byrådet den 27. august 2025 at igangsætte en fælles udviklingsproces sammen med SDU for at sikre, at det kommende universitetsbyggeri indtænkes som del af den samlede udvikling af Nordkajen som bydel.

Jf. byrådssagen den 27. august 2025 er det besluttet, at den fælles udviklingsproces skal ende ud med en overlevering til en kommende bygherre af et fælles skitseforslag, der er godkendt af både Vejle Byråd og SDU, og som dermed indeholder det projekt, som byrådet og SDU i fællesskab ønsker at gå videre med i bygherrens følgende projektering af SDU Vejles fremtidige fysiske rammer.

Udvikling af konkurrenceprogrammet og visioner for Nordkajen

I efteråret 2025 er der arbejdet med at kvalificere det kommende konkurrenceprogram, der nu foreligger til byrådets godkendelse.

Konkurrenceprogrammet (bilag 1) beskriver ambitioner og vision, de involverede parter (Vejle Kommune og SDU), Nordkajens forudsætninger, opgaven og den videre proces. Programmet suppleres med en række bilag (bilag 2-7) samt konkurrencebetingelser (bilag 8), der alle indgår i det samlede materiale for den kommende konkurrence.

Byrådet har som led i processen bl.a. drøftet den overordnede fysiske sammenhæng mellem universitetsbyggeriet og den samlede bydel, arkitektur og funktioner i forbindelse med byvandring den 19. maj 2025. Der har desuden været afholdt et

visionsmøde for Nordkajen den 20. oktober 2025, hvor Økonomiudvalget, Teknisk Udvalg og gruppeformandskredsen mødtes med SDU til drøftelse af visioner for henholdsvis Campusområdet og det samlede Nordkajsområde, herunder med drøftelse af de særlige snitflader og potentialer, der bliver for at skabe det gode samspil mellem universitetet og den ny bydel.

På baggrund af inputs fra processen og visionsmødet den 20. oktober 2025 er der som en central del af konkurrenceprogrammet formuleret et forslag til en vision for den kommende bydel med 9 politiske ambitioner for udviklingen af Nordkajen. SDU har ligeledes formuleret en vision med ambitioner for det kommende campusmiljø og SDU Vejles universitetsbygning.

Konkurrenceopgaven og bedømmelse

Konkurrencen er første skridt i arbejdet med at udvikle en ny bydel og et nyt universitet på Nordkajen i Vejle. Konkurrencen indeholder følgende opgaver:

- **Nordkajen - bydelsplan:** En bydelsplan for Nordkajen, der består af et hovedgreb, strategier/principper for udviklingen samt en strukturplan.
- **Universitet - bygning:** Et arkitektonisk hovedgreb, der viser hvordan universitetet bliver et ikonisk, inviterende og åbent byggeri.
- **Ung og levende bydel** – aktiviteter: Forslag til hvordan by- og studieliv kan udfolde sig på tværs af årstider, brugergrupper og udviklingsfaser.

Konkurrencen bedømmes af det nedsatte bedømmelsesudvalg bestående af repræsentanter fra Vejle Kommune og SDU. Fra Vejle Kommune deltager borgmesteren, 1. viceborgmester, 2. viceborgmester, formand og næstformand for Teknisk Udvalg samt kommunaldirektøren. Fra SDU deltager direktør og rektor. Bedømmelsen sker på baggrund af Vejle Kommunes og SDU's visioner, de vedtagne ambitioner og de 6 arkitektoniske principper for Nordkajen.

Videre proces

Den videre proces blev besluttet af Byrådet den 27. august og fortsætter som følgende:

Fase 0: Forarbejde og prækvalifikation

Perioden juni 2025-februar 2026 har der været afsat tid til politiske drøftelser i byrådet samt til at involvere interessenter, herunder naboer, foreninger, borgere og erhverv. Økonomiudvalget har i samarbejde med Teknisk Udvalg og gruppeformænd forberedt konkurrenceprogrammet, der indeholder helhedsprincipper for byggeriet og Nordkajsområdet. Konkurrenceprogrammet godkendes endeligt i Vejle Byråd og af SDU inden offentlig annoncering og prækvalifikation af tre konkurrenceteams.

- December 2025: Teknisk Udvalg, Økonomiudvalg og byråd behandler godkendelse af konkurrenceprogram og bilag.
- December 2025: Prækvalifikation - konkurrencen annonceres.
- Januar-februar 2026: Prækvalifikation - faglig/administrativ udvælgelse af tre teams på baggrund af referencer mv.

Fase 1: Konkurrence

De tre teams udvikler i februar-april 2026 hver forslag til en bydelsplan for Nordkajsområdet, et arkitektonisk hovedgreb for universitetet og forslag til by- og studieliv. Byrådet og SDU drøfter forslagene i april 2026, og der udpeges et vinderteam.

- Februar-maj 2026: Tre udvalgte teams arbejder med opgaven.
- April 2026: Bedømmelsesudvalg på studietur – inspiration til campus, info om bedømmelsesproces og valg om faglig sparring ifm. Bedømmelsen.
- April 2026: Tre teams præsenterer for byrådet, SDU og faglige unge, der alle kommer med input til bedømmelsesudvalget.
- Maj 2026: Bedømmelsesudvalget udpeger vinderteam og anviser rammer for den videre bearbejdning af vindertilslaget.

Fase 2: Bearbejdning og færdiggørelse

Vinderteamet viderebearbejder deres forslag til et endeligt forslag. Byrådet og interessenter i området inddrages i viderebearbejdningen. Det endelige forslag forelægges til godkendelse i byrådet.

- Maj-juni 2026: Vinderteam bearbejder forslag
- Juni 2026: Mellempresentation for BY og SDU. Mulighed for spørgsmål og bemærkninger
- Juni-August 2026: Aktørinvolvering (fx borgere, studerende, foreninger etc.)
- August-September 2026: Teamet færdiggør forslag
- Oktober 2026: Endelig godkendelse af forslag TU/ØU/BY og SDU

Fase 3: Videre proces

- Oktober 2026: Universitetsforslag overleveres til bygherre for videre udvikling og opstart lokalplan.
- Oktober 2026: Bydelsplan kan videreudvikles/detaljeres.

Klima og resiliensvurdering

Med konkurrencen søges der forslag, der integrerer bæredygtighed og klimatilpasning som en naturlig del af løsningen. Konkurrencens deltagere skal bl.a. arbejde med grønne forbindelser, regnvandshåndtering og stormflodssikring.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget anbefaler Byrådet at godkende konkurrenceprogrammet (Bilag 1) inkl. bilag (Bilag 2-8)

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

Konkurrenceprogram

Nordkajen_Prækvalifikations- og udbudsbetingelser

SDU Vejle indledende rumprogram

Fjordbyen Aktørinvolvering Opsamling

Fjordbyen Arkitektoniske principper

Nedslag i Vejle Havns Historie

Analyse - Gehl Arkitekter - Midtbyen som campus

Vejle Byråd vision

Punkt 210: Boligorganisationen Lejerbo, Gårdbo - skema A

03.02.12-P19-1-25

Resumé

Boligorganisationen Lejerbo Trekanten anmoder om godkendelse af grundkapital og skema A i forbindelse med nybyggeri af 20 almene familieboliger og et fælleshus, et seniorbofællesskab på Ane Jacobsens Vej i Gauerslund.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 5. august 2024 i sag nr. 179, at udbyde en storparcel af matr.nr. 7a ved Skikballevej, Gauerslund By, med henblik på købers realisering af en samlet bebyggelsesplan for byggefelt til henholdsvis offentligt formål samt opførelse af cirka 20 almene boliger til seniorer.

Økonomiudvalget besluttede den 7. april 2025, sag nr. 107, at der skulle indgås partnerskab med Lejerbo Trekanten om opførelse af almene boliger.

Lejerbo ønsker at opføre 20 familieboliger og et fælleshus på Ane Jacobsens Vej 18 i Gauerslund. Boligerne skal danne rammen om seniorbofællesskabet Gårdbo.

Lejerbo anmoder på den baggrund om godkendelse af grundkapital samt skema A.

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 1284. Lokalplanen er godkendt af Byrådet den 10. april 2019, sag nr. 85.

Projektet og boligerne

Gårdbo består af rækkehuse, der organiseres omkring en grøn og beskyttet gårdsplads.

Der etableres otte stk. 2-værelses boliger på 63,5 m² og 12 stk. 3-værelses boliger på 86 m².

Rækkehusene er på én etage med adgang uden niveauforskel, og hver bolig har en lille terrasse på ydersiden af bebyggelsen, hvor haverne er opdelt af hække.

Midt i gårdrummet placeres et fælleshus med glasfacader, der er omgivet af terrasse og bede. Fælleshuset består af et orangeri, samt et fællesrum med køkken, toilet og depot.

Boligerne er til seniorer på 50 år og derover, der ikke har hjemmeboende børn.

Det er derudover hensigten, at boligsøgende med pårørende på plejecentret Kong Gauers Gård skal tilgodeses, så den boligsøgende og beboeren på plejecentret får mulighed for at bevare det daglige sociale samvær.

Bebyggelsen udgør et samlet boligareal på 1640 m², hvoraf de 100 m² udgør fælleshuset.

Projektet forventes påbegyndt i april 2026 og afsluttet i april 2027.

Af skitserne ses boligernes placering:



Fig. 1 - Oversigtsfoto med placering i forhold til Skikballevej



Fig. 2 - Boligernes placering i forhold til fælleshus

Delegeret bygherremodel

Projektet udføres i samarbejde med Selmer Byg A/S som den private part efter en delegeret bygherremodel. Det er Selmer Bygs datterselskab SG XXV Aps, der har indgået grundkøbsaftale med Vejle Kommune. Lejerbo køber byggegrunden samt byggeretter af Selmer Byg A/S.

Det betyder, at Selmer Byg på vegne af Lejerbo opfører de almene familieboliger, og samtidig forpligter sig til at overholde reglerne om udbud mv., der påhviler Lejerbo.

Huslejen

Lejerbo oplyser, at den foreløbige husleje, ekskl. forbrug, er beregnet til følgende:

Boliger med to værelser på 63,5 m² er beregnet til ca. 1.310 kr. m²/år. Det medfører en månedlig husleje på ca. 6.935 kr.

Boliger med tre værelser på 86 m² er beregnet til ca. 1.288 kr. m²/år. Det medfører en månedlig husleje på ca. 9.231 kr.

Den gennemsnitlige husleje for de 20 boliger er beregnet til 1.295 kr. m²/år.

Lovgrundlag

Grundkøb

Det følger af almenboliglovens § 26, at kommunalbestyrelsen skal godkende boligorganisationens erhvervelse af bebyggede samt ubebyggede ejendomme.

Lejerbo har indgået betinget grundkøbsaftale med Selmer Byg A/S for del af ejendom, der er under opdeling fra matrikel nr. 7a, Gauerlund By.

Tilsagnsgivning og finansiering

Ifølge § 104 i almenboligloven skal kommunalbestyrelsen fordele støtte til almene boliger på baggrund af en samlet vurdering af det lokale boligmarked, herunder behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen.

Der bør som udgangspunkt ikke gives tilsagn til nye boliger, hvis lejeledigheden overstiger 2 %. Der er p.t. kun 0,95 % ledige almene boliger i Vejle Kommune.

Den af Lejerbo oplyste anskaffelsessum ligger inden for den økonomiske ramme for støttet byggeri i 2025, idet anskaffelsessummen i henhold til projektets samlede boligareal maksimalt kan udgøre 42.079.000 kr. jf. almenboliglovens § 115, stk. 10 og støttebekendtgørelsens § 13.

Anskaffelsessummen finansieres for almene familieboliger med 90 pct. lån, 8 pct. kommunalgrundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. almenboliglovens § 118, stk. 1, jf. § 118a, stk. 2. Denne finansieringsform skyldes, at det gennemsnitlige bruttoetageareal er mindre end 90 m².

Grundkapitallånet er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi - efter Landsbyggefondens skøn - tillader det, dog senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Det er i henhold til almenboliglovens § 127 en forudsætning for tilsagn om ydelsesstøtte, at kommunalbestyrelsen garanterer for lån efter § 118, stk. 1. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien stilles som regaranti over staten, jf. almenboliglovens § 128a.

Der er endvidere fastsat regler om støtte til alment boligbyggeri i støttebekendtgørelsen, hvorefter kommunalbestyrelsen skal stille som betingelse for tilsagnet, at bestemmelserne fastsat i §§ 30-31 i støttebekendtgørelsen overholdes. De nævnte bestemmelser indeholder krav om, at tilsagnsmotageren skal iagttage en række regler om bl.a. udbud, ansvar, kvalitetssikring og forskellige bestemmelser af byggeteknisk karakter.

Delegeret bygherremodel

I henhold til almenboliglovens § 116 kan kommunalbestyrelsen give tilsagn til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmotageren og en privat part, der opfører de pågældende boliger, hvis samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne og tilsagnsmotageren ikke løber unødige risici.

Det vurderes, at betingelserne for delegeret bygherremodel er opfyldt.

Kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren.

Forholdet mellem tilsagnsmotager og den private part er i øvrigt reguleret i støttebekendtgørelsens § 24.

Udlejning

Gårdbo etableres som et individuelt familieboligbofællesskab, jf. almenboliglovens § 3, stk.3.

Det fremgår af almenboliglovens § 51a, at almene familieboliger, der indrettes som bofællesskab, skal udlejes til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår senest samtidig med tilsagnet aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted.

Der kan anvendes udlejningskriterier, der har til formål at sikre en særlig målgruppe eller et velfungerende bofællesskab. Det er således muligt at fastsætte alderskriterier. Når der fastsættes udlejningskriterier, bør disse jævnligt revurderes af kommunen og boligorganisationen.

Lejerbo har konkret anmodet om, at der fastsættes kriterier om, at boligerne lejes ud til personer på 50 år og derover, der ikke har hjemmeboende børn, samt at det skal tillægges vægt, hvis den boligsøgende har pårørende på plejecentret Kong Gauers Gård.

Det anbefales, at det i forbindelse med tilsagnet om støtte godkendes, at der fastsættes udlejningskriterier for seniorbofællesskabet. Herefter vil forvaltningen i samarbejde med Lejerbo udarbejde udlejningsaftale, der forelægges til godkendelse af Teknisk Udvalg ved behandling af skema B. Det bemærkes hertil, at der i aftalen om udlejning vil blive fastsat rammer omkring venteliste, tidspunkt for evaluering mv.

Det anbefales også, at Teknisk Udvalg får kompetencen til løbende at evaluere udlejningsaftalen og beslutte om der er grundlag for ændringer i aftalens indhold.

Husleje

Det fremgår af almenlejelovens § 9, stk. 5 og driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 3, at huslejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål skal godkendes af kommunalbestyrelsen, når byggeudgifterne er opgjort og den endelige finansiering er tilendebragt.

Det endelige huslejeniveau godkendes ved behandling af Skema C.

Økonomi

Lejerbo oplyser, at den samlede anskaffelsessum er 42.079.000 kr.

Anskaffelsessummen finansieres som det fremgår af tabellerne:

Anlægsøkonomi	
Grundudgifter	7.689.000 kr.
Entrepriseudgifter	29.994.000 kr.
Omkostninger	3.785.000 kr.
Gebyr til offentlige myndigheder	611.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	42.079.000 kr.

Finansiering	
90 % Realkreditlån	37.871.000 kr.
8 % Grundkapital	3.366.000 kr.
2 % Beboerindskud	842.000 kr.
I alt	42.079.000 kr.

Det forventes, at kommunen skal yde garanti for den del af realkreditlånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af den af realkreditinstituttet fastsatte ejendomsværdi.

Inden byggeriet påbegyndes skal Teknisk Udvalg behandle en Skema B-sag, der indeholder priser efter udbud.

Det forventes, at Lejerbo ansøger om behandling af skema B primo 2026.

Grundkapitalindskud

Det kommunale grundkapitalindskud er på 3.366.000 kr.

Tillægsbevilling til Drift (i 1.000 kr.)		Budgetår	Konsekvenser i overslagsår		
Udvalg Bevillingsområde		2025	2026	2027	2028
Tillægsbevilling:					
TU	8.24 Grundkapitalindskud Gårdbo	3.366			
Finansiering					
TU	8.24 Grundkapitalindskud Pulje	-3.366			
Tillægsbevilling netto i alt		0	0	0	0
Kassen (- = forbrug)		0	0	0	0

Opsummering af de bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen medfører at der gives tillægsbevilling på 3,366 mio. kr. til Grundkapitalindskud til Lejerbo vedr. Gårdbo i Gauerslund. Beløbet finansieres af den afsatte pulje til grundkapitaltilskud på konto 8.24

Høringssvar

Centralt Budget har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at godkende Lejerbos grundkøb,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at meddele tilsagn om støtte og godkende en foreløbig anskaffelsessum på 42.079.000 kr.,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at betinge tilsagnet af, at betingelserne i støttebekendtgørelsens §§ 30 - 31 er opfyldt,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at betinge tilsagnet af, at Selmer Byg (den private part) udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler Lejerbo,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at give tilsagn om betaling af grundkapital på 8 % af anskaffelsessummen, der finansieres af pulje til grundkapitalindskud, og at meddelelsen om tilsagn sker med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse af skema A,

at de bevillingsmæssige konsekvenser godkendes, jf. bevillingsskema under afsnittet økonomi,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at påtage sig forpligtelse til at yde garanti for den del af kreditforeningslånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at godkende en foreløbig gennemsnitlig årlig husleje på ca. 1.295 kr. pr. m², ekskl. forbrug,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at godkende, at der fastsættes udlejningskriterier for Gårdbo som seniorbofællesskab, hvorefter udlejningsaftale forelægges til godkendelse af Teknisk Udvalg i forbindelse med behandling

af skema B, samt at Teknisk Udvalg får kompetencen til løbende at evaluere og beslutte ændringer i udljningsaftalens indhold, og

at der til dækning af kommunens administrationsudgifter opkræves et gebyr på 2,5 promille af anskaffelsessummen.

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 211: Boligforeningen AAB Vejle, studieboliger ved Spinderihallerne - Skema B

03.02.13-P19-2-25

Resumé

Byrådet godkendte den 25. juni 2025, pkt. 132, skema A for boligforeningen AAB Vejle, afd. 57, Nova Living, med en foreløbig anskaffelsessum på 50.222.000 kr. for nybyggeri af 44 ungdomsboliger ved Spinderihallerne i Vejle.

Boligforeningen anmoder efter licitation om godkendelse af skema B, hvoraf det fremgår, at anskaffelsessummen udgør 50.222.000 kr.

Anskaffelsessummen er dermed uændret i forhold til skema A.

Sagsfremstilling

Byrådet gav den 25. juni 2025, pkt. 132, tilsagn til opførelse af 44 almene ungdomsboliger på Spinderigade, Vejle.

AAB oplyser, at udbudsprocessen blev påbegyndt i juni.

Ved tilbudsfristens udløb var der kun kommet ét tilbud fra LOKATO Entreprise A/S. AAB og LOKATO Entreprise A/S har efter forhandling indgået betinget aftale om byggeriet den 19. oktober 2025.

AAB oplyser, at anskaffelsessummen fortsat udgør 50.222.000 kr., hvilket svarer til den foreløbige anskaffelsessum opgjort ved skema A.

Ændringer efter skema A

AAB har oplyst, at der er sket en ændring i det samlede boligareal.

Ved skema A var det samlede boligareal opgjort til 1566 m², hvoraf 503 m² var fællesareal. Der er nu af byggetekniske årsager fjernet to åbninger i etagedækkene, der skulle udgøre en atriumgård. Det indebærer, at der tillægges et areal i fællesfaciliteterne.

Det har medført en stigning på 21 m² i det samlede boligareal, der nu er i alt 1587 m², heraf et fællesareal på 531 m².

Ændringerne i boligarealet betyder, at grundkøbesummen forøges med 23.079 kr., ligesom ungdomsboligbidraget forøges. Dette skyldes, at begge dele beregnes med udgangspunkt i bruttoetagearealet.

Husleje

AAB oplyser også, at der er sket en mindre regulering af huslejen.

Den foreløbige husleje, ekskl. forbrug, er nu beregnet til følgende:

Boliger uden hems på 34 m² er beregnet til 1.396 kr. m²/år. Det medfører en månedlig husleje på 3.910 kr. (uændret siden skema A).

Boliger med hems på 43 m² er beregnet til 1.202 kr. m²/år. Det medfører en månedlig husleje på 4.270 kr.

Ungdomsboligbidraget er fratrukket den opgjorte husleje.

Øvrige oplysninger om byggeriet

AAB har indgået betinget grundkøbsaftale med Vejle Kommune, godkendt af Byrådet den 25. juni 2025. Overdragelsen af grunden gennemføres, når skema B er godkendt.

AAB har fremsendt ansøgning om byggetilladelse, der behandles særskilt.

Projektet overholder lokalplan nr. 1436, der er endeligt vedtaget af Byrådet den 1. oktober 2025, pkt. 194.

Byggeriet forventes påbegyndt i februar 2026 og afsluttet i august 2026.

Projektet er nærmere beskrevet i skema A-sagen, der er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag

Det er ved gennemgang af ansøgning om skema B påset, at betingelserne for byggeriet i henhold til lov om almene boliger mv., samt øvrige myndighedskrav er overholdt, jf. støttebekendtgørelsens § 37.

Anskaffelsessummen, der godkendes ved skema B, er bindende, jf. § 39 i støttebekendtgørelsen.

Økonomi

AAB oplyser, at anlægsøkonomien for byggeriet ved skema B er som følger:

Anlægsøkonomi	Skema A	Skema B
Grundudgifter	8.660.000 kr.	8.660.000 kr.
Entrepriseudgifter	32.245.000 kr.	32.245.000 kr.
Omkostninger	8.545.000 kr.	8.545.000 kr.
Gebyr til offentlige myndigheder	772.000 kr.	772.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	50.222.000 kr.	50.222.000 kr.

Finansiering	Skema A	Skema B
88 % Realkreditlån	44.195.000 kr.	44.195.000 kr.
10 % Grundkapital	5.022.000 kr.	5.022.000 kr.
2 % Beboerindskud	1.004.000 kr.	1.004.000 kr.
I alt	50.221.000 kr.	50.221.000 kr.

Det bemærkes, at differencen i den oplyste anskaffelsessum på 50.222.000 kr. og finansieringssummen på 50.221.000 kr. skyldes digital afrunding af beløbene i skema B.

Ungdomsboligbidrag

Ungdomsboligbidraget fastsættes med et basisbeløb for tilsagnsåret (skema A). I 2025 udgør bidraget 215 kr. pr. bruttoareal.

Bruttoarealet for byggeriet er nu opgjort til 1587 m².

Det årlige ungdomsboligbidrag udgør dermed 341.205 kr. Heraf er kommunens andel på 20 %, i alt 68.241 kr. Det medfører en stigning i det årlige ungdomsbidrag på 903 kr. i forhold til beregningen ved skema A.

Ungdomsboligbidraget vil være en årlig driftsudgift under Teknisk Udvalg, forventeligt fra 2027. Ungdomsboligbidraget finansieres - jf. skema A - af Teknisk Udvalgs budget til støttet byggeri, som også kan rumme stigningen på 903 kr.

Grundkapitalindskud

Det kommunale grundkapitalindskud er fortsat beregnet til 5.022.000 kr., og er dermed uændret fra skema A.

Høringssvar fra Centralt Budget

Centralt Budget har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget godkender skema B med en samlet anskaffelsessum på 50.222.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapital udgør 5.022.000 kr.,

at udvalget fortsat godkender, at kommunen påtager sig forpligtelsen til at yde garanti for den del af kreditforeningslånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi,

at udvalget godkender en foreløbig årlig husleje på mellem 1.202-1.396 kr. pr. m², ekskl. forbrug,

at udvalget fortsat godkender, at kommunen godtgør 20 % af ungdomsboligbidraget, og

at udvalget fortsat godkender, at der til dækning af kommunens administrationsudgifter opkræves et gebyr på 2,5 promille af anskaffelsessummen.

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Bilag

AAB Vejle, studieboliger ved Spinderihallerne - skema A behandlet på mødet 25. juni 2025 kl. 163

Punkt 212: Forlængelse af kombineret udlejning for 2026, AAB Vejle, Finlandsparken

03.00.00-P19-2-25

Resumé

Boligforeningen AAB Vejle anmoder om, at aftalen om kombineret udlejning forlænges, så udlejningsværktøjet kan anvendes i afdeling 29, Finlandsparken, til og med den 31. januar 2027.

Aftalen ønskes forlænget for at sikre den fortsatte positive udvikling i beboersammensætningen.

Sagsfremstilling

Vejle Byråd godkendte den 27. februar 2019, pkt. 50, at AAB Vejle, afd. 29, Finlandsparken, kunne anvende reglerne om kombineret udlejning ved tildeling af tomme boliger.

Teknisk Udvalg har hvert år godkendt forlængelse af aftalen, senest den 10. december 2024, pkt. 254.

Baggrund for aftale om kombineret udlejning

Finlandsparken kom på ghettolisten den 1. oktober 2012 og blev udpeget som et hårdt ghettoområde den 1. december 2018.

Der blev på baggrund af kategoriseringen som ghettoområde vedtaget en udviklingsplan for området, som løber indtil 2030.

Der blev endvidere indgået aftale mellem AAB Vejle og Vejle Kommune om anvendelse af reglerne om fleksibel udlejning den 1. oktober 2018 samt aftale om kombineret udlejning med virkning fra den 1. marts 2019. Begge udlejningsværktøjer skulle medvirke til at ændre beboersammensætningen i boligområdet.

Finlandsparken udgik af listen over hårde ghettoområder mv. den 1. december 2020 på grund af et fald i andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet.

Finlandsparken blev dog fortsat kategoriseret som et forebyggelsesområde, da Social- og Boligministeriet første gang offentliggjorde en liste herover i 2021. Afdelingen var fortsat på listen den 1. december 2024.

Boligministeriet offentliggør den 1. december 2025 listen over forebyggelsesområder med opdaterede tal for udviklingen i området for kalenderåret 2024.

Udlejningskriterier

Fleksibel udlejning giver fortrinsret til boligsøgende i arbejde og uddannelse, hvor kombineret udlejning giver mulighed for at afvise resourcesvage boligsøgende.

Kombineret udlejning betyder:

Kombineret udlejning giver en boligorganisation mulighed for at afvise boligsøgende, hvis både ansøgeren og dennes ægtefælle/samlever gennem 6 måneder har været på overførselsindkomst, og hvis boligområdet har en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet.

Det er således både ansøgeren og dennes ægtefælle/samlever, der indgår i vurderingen ved tildelingen af en ledig bolig.

Reglen har det formål at søge at forhindre, at der samles flere resourcesvage beboere i et område.

Lovgrundlag: Almenboliglovens § 51b

Udviklingen i Finlandsparken

Nedenfor ses en tabel, der viser udviklingen set i forhold til kriterierne for et parallelsamfund (tidligere kaldet ghettoområder).

Tabellen er baseret på tal, der blev offentliggjort af Boligministeriet den 1. december 2024.

Listen med de seneste tal for Finlandsparken, der offentliggøres den 1. december 2025, vil blive fremlagt på mødet i Teknisk Udvalg den 2. december 2025.

De røde felter angiver de grænseværdier, som er overskredet i forhold til kriterierne for parallelsamfund. For at blive kategoriseret som parallelsamfund skal mindst to kriterier være overskredet i kombination med, at mindst 50 % af områdets beboere skal være af ikke-vestlig oprindelse.

Derfor optræder Finlandsparken ikke på listen over parallelsamfund, men kun som forebyggelsesområde.

Finlandsparken	Ikke vestlig oprindelse: > 50 pct.	Udenfor arbejdsmarkedet: > 40 pct.	Dømte i pct. ≥ 2,12	Kun grundskole: > 60 pct.	Indkomst: < 55 pct.
Listen 1. dec. 2024	67,6	32,1	1,44	69,7	63,2
Listen 1. dec. 2023	69,2	33,8	1,47	70,7	65,0
Listen 1. dec. 2022	70,9	36,6	1,81	72,6	63,3
Listen 1. dec. 2021	73,1	37,9	2,23	74,4	61,6
Listen 1. dec. 2020	73,7	39,0	1,71	74,9	62,9

Note: Grænseværdien for dømte varierer for år til år. I tabellen fremgår værdien for 2024.

Udviklingen i beboersammensætningen i Finlandsparken har således gennem de seneste år været positiv.

Boligområdet bevæger sig længere og længere væk fra grænseværdien på 40 % i forhold til tilknytning til arbejdsmarkedet. Der ses også en positiv udvikling i forhold til færre beboere med kun grundskole. Andelen af beboere med ikke-vestlig herkomst er også faldet de seneste år, selvom den fortsat er høj og væsentligt over grænseværdien på 50 %.

Det vurderes således, at de iværksatte tiltag med fleksibel og kombineret udlejning i kombination har medvirket til at skabe en positiv udvikling i Finlandsparken.

Der er i perioden fra 1. marts 2019 til og med tredje kvartal 2025 sket afvisning af 63 boligsøgende i henhold til aftalen om kombineret udlejning.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen indstiller til, at aftalen om kombineret udlejning forlænges henset til Finlandsparkens historik og for at fortsætte den positive udvikling. Aftalen indstilles forlænget til 31. januar 2027, hvor der foretages en fornyet evaluering.

Det vurderes hensigtsmæssigt, at aftalen forlænges til dette tidspunkt for at sikre, at der tid til at evaluere aftalen, når Boligministeriet har offentliggjort tal for udviklingen den 1. december 2026.

Fremadrettet vil evaluering af aftalen om kombineret udlejning blive indstillet til behandling i Teknisk Udvalg i januar, hvorefter aftalen forlænges i perioden 1. februar til 31. januar det efterfølgende år.

Økonomi

Anvisningsret og kommunens forpligtelse

Hvis boligforeningen afviser en boligsøgende, der var registreret på ventelisten på det tidspunkt, hvor kommunen traf beslutning om kombineret udlejning, skal kommunen anviser en anden passende bolig til den boligsøgende. Kommunen hæfter da også for eventuelle istandsættelsesudgifter, som ikke bliver betalt af den anviste boligsøgende ved fraflytning, samt for tomgangsleje i den anviste bolig.

Der er siden 1. marts 2019 kun fire afviste boligsøgende, der har været omfattet af kommunens anvisningspligt.

Tomgangsleje og kommunens forpligtelse

Ved kombineret udlejning kan AAB Vejle påføres et tomgangstab, idet det ikke altid vil være muligt at udleje lejemålet inden opsigelsesfristens udløb.

Det fremgår af aftalen om kombineret udlejning, at udgiften til tomgangsleje fordeles ligeligt mellem AAB Vejle og Vejle Kommune.

Der har i perioden 1. januar 2025 – 30. september 2025 været seks afvisninger, som har medført et samlet lejetab på i alt 38.277,25 kr., hvoraf kommunens andel udgør 19.138,75 kr.

Det bemærkes, at det først er muligt at få en opgørelse over fjerde kvartal (Q4) efter den 15. december 2025, da der fortsat kan indløbe opsigelser af lejemål pr. den 1. og 15. december.

Tabellen nedenfor viser en opgørelse over kombineret udlejning i de første tre kvartaler i 2025.

Kombineret udlejning Finlandsparken	Q1-2025	Q2-2025	Q3-2025
Godkendte ansøgere	8	10	5
Interne flytninger i afdeling 29	0	0	1
Godkendelser i alt	8	10	6
Afviste ansøgere	0	3	3
Omfattet af anvisningsretten	0	0	0
Godkendelses-%	100,00	76,92	66,67
Boliger i lejetab i.f.t. afviste ansøgere	1	0	2
Lejetab i alt DKK	5.180,00	0,00	33.097,25
Refusionsbeløb 50 % fra Vejle Kommune	2.590,00	0,00	16.548,75

Finansiering

I forbindelse med Byrådets behandling af sag nr. 50 den 27. februar 2019, blev der reserveret 200.000 kr. i Den Centrale Reservepulje til at dække omkostninger ved kombineret udlejning. Der henstod den 1. januar 2025 i alt 124.000 kr. i puljen.

Der har i de første tre kvartaler i 2025 været et samlet lejetab på 38.277,25 kr., hvoraf kommunens andel udgør 19.138,75 kr. Dette beløb samt opgørelse for 4. kvartal (Q4) vil blive overført til Arbejdsmarkedsudvalget.

Restbeløbet fra kalenderåret 2025 vil blive søgt overført til 2026. Restbeløbet vil dermed kunne indgå i finansiering af forlængelse af aftalen om kombineret udlejning i Finlandsparken til 31. januar 2027.

Høring

Centralt Budget har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter, så længe omkostningerne kan holdes inden for det afsatte beløb i Den Centrale Reservepulje.

Sagen vil blive sendt til Arbejdsmarkedsudvalget til orientering.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at aftalen om kombineret udlejning i AAB Vejle, afd. 29, Finlandsparken, forlænges indtil 31. januar 2027.

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 213: Boligforeningen AAB Vejle - køb af Pedersholms Alle 21, fælleshus

03.00.00-P19-3-25

Resumé

Boligforeningen AAB Vejle anmoder om godkendelse af køb af ejendommen Pedersholms Allé 21, Vejle. Købet af ejendommen sker med henblik på etablering af et fælleshus for fire nærliggende boligafdelinger.

Sagsfremstilling

AAB anmoder om kommunens godkendelse af boligforeningens køb af Pedersholms Allé 21, Vejle.

Ejendommen er geografisk tæt placeret på fire boligafdelinger i AAB.

Det drejer sig om følgende boligafdelinger:

Afd. 11, Florasvej, med 12 familieboliger

Afd. 17, Møllevangen, med 601 familieboliger

Afd. 24, Blomsterkvarteret, med 20 familieboliger

Afd. 37, Askevænget, med 131 familieboliger

Boligafdelingerne har tilsammen 764 familieboliger.

Ejendoms købet er godkendt af Hovedbestyrelsen og repræsentantskabet i AAB samt de fire boligafdelinger.

Formål med køb af ejendom

Formålet med ejendommen er at etablere et fælleshus, der kan danne rammen om fællesskabsaktiviteter for de fire boligafdelinger. Der kan også være mulighed for lokale sundhedstiltag og samarbejder med interessenter i lokalområdet samt Vejle Kommune, herunder den Boligsociale Helhedsplan.

AAB er bekendt med de rammer, der fremgår af lokalplan nr. 184, delområde 1. Det betyder blandt andet, at der ikke må holdes fester eller lignende støjende arrangementer i fælleshuset.

Forvaltningens planafdeling har vurderet, at de påtænkte aktiviteter er i overensstemmelse med lokalplanen.

Ved køb af ejendommen medfølger et parkeringsområde, der skal forbedres til ca. 24 parkeringspladser, der fremadrettet vil kunne benyttes af beboere i afd. 17, Møllevangen. Kørslen påtænkes ensrettet fra Pedersholms Allé mod Florasvej.

AAB forventer, at fælleshuset, efter ombygning og istandsættelse, vil kunne tages i brug omkring juni 2026.

Ejendommen

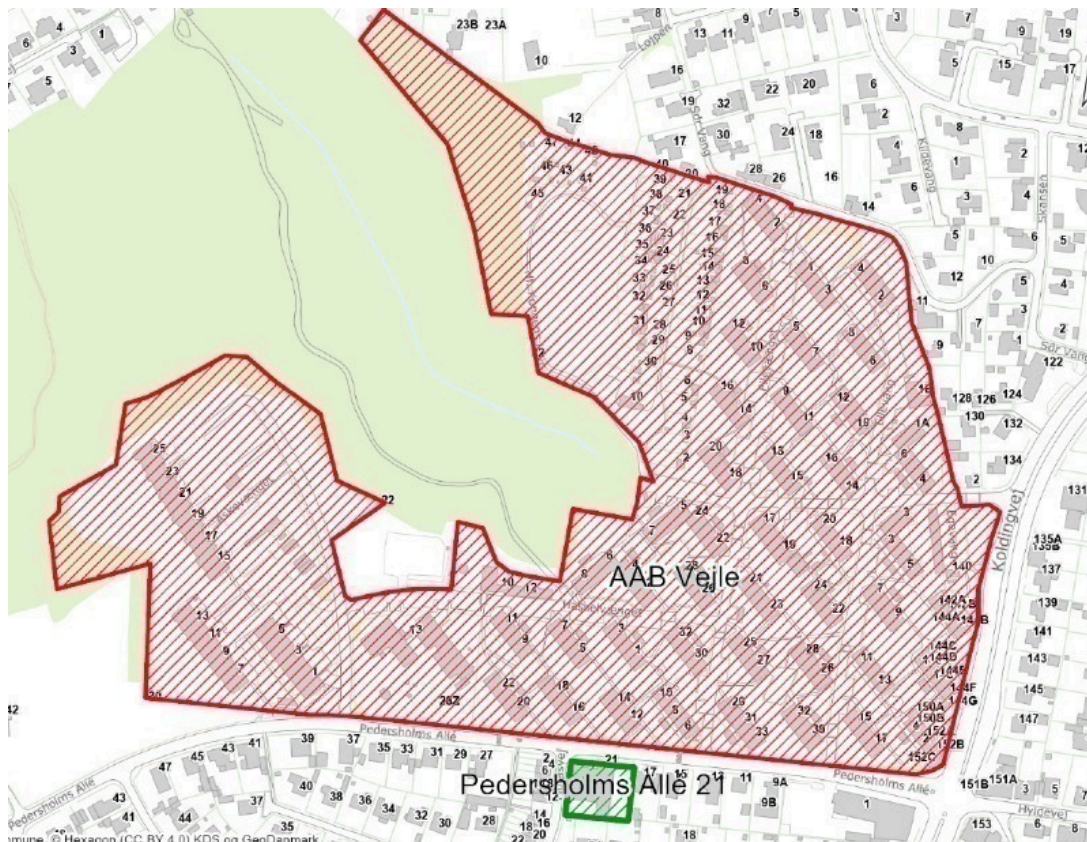
Ejendommen er opført i 1959 og om/tilbygget i 2005 med et grundareal på 1569 m², heraf bebygget areal på 764 m².

Ejendommen er en erhvervsejendom, der på nuværende tidspunkt er ubenyttet. Der har senest været en genbrugsbutik.

Se nedenfor foto af ejendommen.



Se endvidere korttrids nedenfor af ejendommens placering i forhold til AAB's øvrige ejendomme med boligafdelinger.



Økonomi - køb af ejendom

Ejendomsværdien er opgjort til 6.350.000 kr.

Der er mellem AAB og sælger indgået aftale om en pris på 3.950.000 kr., inklusiv omkostninger.

AAB forventer, at der skal ske ombygning og istandsættelse af ejendommen for ca. 1.500.000.

Den samlede udgift forbundet med købet er derfor ca. 5.450.000 kr.

Købet finansieres gennem optagelse af banklån, realkreditlån samt midler fra AAB's egen trækingsret.

Økonomi - drift

Ejendommen etableres som en særskilt afdeling.

AAB har udarbejdet driftsbudget med en estimeret årlig netto driftsudgift på 549.000 kr., der finansieres af de fire boligafdelinger efter en fordelingsnøgle i forhold til antal lejemaal i afdelingen og brugsret til parkeringspladser.

Der forventes huslejestigning i afdelingerne i niveau 0,6 - 1,2 %.

Lovgrundlag

En almen boligforenings køb af såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1.

Formålet med ejendomskøbet ligger inden for rammerne af de aktiviteter en boligorganisation kan udføre, jf. almenboliglovens § 6 og sideaktivitetsbekendtgørelsens § 24.

Det er i øvrigt nærmere reguleret i sideaktivitetsbekendtgørelsen, hvordan fælleshuset kan benyttes af andre end afdelingernes beboere og til andre formål end sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget over for Byrådet anbefaler at godkende, at boligforeningen AAB Vejle køber Pedersholms Allé 21, Vejle.

Beslutning

Anbefalet.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 214: Initiativsag fra Rune Bønnelykke (O) vedr. Postnummer for Smidstrup - ønske om ændring fra 7000 Fredericia til 7100 Vejle

00.22.00-A26-12-25

Resumé

Forslag fra Rune Bønnelykke, (O), vedr. postnummer for Smidstrup - ønske om ændring fra 7000 Fredericia til 7100 Vejle.

Sagsfremstilling

Ifølge §5 i forretningsordenen fra Teknisk Udvalg kan ethvert medlem senest 8 dage forud for et ordinært møde indgive en skriftlig anmodning om behandling af en sag.

Henvendelsen af 6. oktober 2025 fra Rune Bønnelykke, (O), lyder således:

"Smidstrup har siden kommunalreformen i 2007 været en del af Vejle Kommune, men området er fortsat registreret med postnummer 7000 Fredericia. Det skaber udfordringer for både borgere og erhverv.

Postnummeret medfører lavere boligvurderinger, dårligere lånebetingelser og dermed en økonomisk ulempe i forhold til sammenlignelige ejendomme i Vejle Kommune. Der findes eksempler på boliger, hvor værdien falder markant alene på grund af postnummeret.

Samtidig giver tilknytningen til Fredericia en uklar identitet for lokalsamfundet. Børnene går i skole i Vejle Kommune, foreningerne hører hjemme her, og familierne deltager i kommunens liv, men adressen viser stadig Fredericia.

Begrundelse:

Det er vigtigt at styrke bosætning, erhverv og sammenhæng i hele kommunen. Et postnummer kan virke som en teknisk detalje, men det har betydning for både økonomi og lokal identitet.

Der findes eksempler på lignende ændringer. I Grimstrup ved Esbjerg har Trafikstyrelsen godkendt et nyt postnummer, så området nu følger den kommune, det hører til. Det bør også være muligt i Vejle Kommune.

Derfor bør vi i Vejle Kommune tage initiativ til at få postnumrene til at stemme med kommunegrænserne.

Forslag til beslutning:

1. At Teknisk Udvalg beder forvaltningen undersøge mulighederne for, at Smidstrup-området fremover får postnummer 7100 Vejle i stedet for 7000 Fredericia
2. At forvaltningen kontakter Smidstrup lokalråd og Trafikstyrelsen for at afklare krav, proces og eventuelle konsekvenser ved en ændring
3. At sagen efter undersøgelsen fremlægges for Teknisk Udvalg og Økonomiudvalget med henblik på videre behandling og fremsendelse til Trafikstyrelsen med kommunens anbefaling.

Dansk Folkepartis bemærkninger:

Dansk Folkeparti mener, at postnummeret skal afspejle virkeligheden. Smidstrup er en del af Vejle Kommune, og det skal også kunne ses på adressen. Det handler om identitet, retfærdighed og om at styrke de mindre lokalsamfund i hele kommunen".

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Historik

Teknik- og Miljødirektøren indstiller, den 4. november 2025, punkt 196:

at udvalget behandler forslaget.

Beslutning fra Teknisk Udvalg, den 4. november 2025, punkt 196:

Udsat.

Rune Bønnelykke var fraværende.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget behandler forslaget.

Beslutning

Udvalget behandlede forslaget.

Forvaltningen arbejder videre med opgaven.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 215: Initiativsag fra Claus Behrendsen (B) ang. undersøge hvordan Vejle Kommune kan understøtte genetablering af togbetjening af Gadbjerg

00.22.00-A26-13-25

Resumé

Forslag fra Claus Behrendsen (B) vedr. undersøge hvordan Vejle Kommune kan understøtte genetablering af togbetjening af Gadbjerg.

Sagsfremstilling

Ifølge §5 i forretningsordenen fra Teknisk Udvalg kan ethvert medlem senest 8 dage forud for et ordinært møde indgive en skriftlig anmodning om behandling af en sag.

Henvendelsen af 14-11-2025 fra Claus Behrendsen (B), lyder således:

Kære Michael,

Hermed en initiativsag til det kommende TU-Møde:

Undersøgelse af, hvordan Vejle kommune kan understøtte en genetablering af togbetjening af Gadbjerg.

Forslag:

Teknisk udvalg anmoder forvaltningen om at gå i dialog med DSB og Banedanmark om at undersøge, hvordan vi i fællesskab kan genetablere togbetjening af Gadbjerg.

Det undersøges konkret, hvordan Vejle Kommune kan understøtte genetablering af togbetjening af Gadbjerg, herunder hvilke indsatser, det vil kræve af Vejle Kommune at understøtte formålet. Det kan være adgangsforhold, perronforhold, koordinering med anden offentlig transport og lignende.

Vejle kommune kan gå i dialog med Viborg Kommune, hvor genåbningen af togstop i Sparkær, som kan sammenlignes med Gadbjerg i indbyggertal, blev reetableret i aktivt samarbejde med Viborg Kommune, som bevilgede 7 ud af de 12 mio. kr. som genåbningen beløb sig til.

De bedste hilsner

Claus Behrendsen

Medlem af Vejle Byråd for Radikale Venstre

Spidskandidat til KV25

Medlem af

Arbejdsmarkedsudvalget

Sundheds- og forebyggelsesudvalget

Teknisk Udvalg

Stedfortræder i Børne- og ungeudvalget

Bybækvej 8 · 7120 Vejle Ø · Tlf. 27771420 · E-mail: clausb@vejle.dk

Klima og resiliensvurdering

Ikke relevant.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget behandler forslaget.

Beslutning

Udvalget behandlede forslaget.

Forvaltningen arbejder videre med forslaget.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 216: Deltagelse i kommunale aktiviteter

00.22.00-A26-24-21

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagsfremstilling

Af Vejle Kommunes Regulativ af den 22. januar 2014 om byrådsmedlemmers vederlag og godtgørelse mv. fremgår af punkt 3, litra f, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale erhverv end møder, når deltagelsen sker efter anmodning fra byrådet eller et af byrådets udvalg.

- VE projekter - gentænkning af proces den 4. november 2025, fra kl. 17.00 - 19.00
- Borgermøde om lokalplan - Jelling Musikfestival den 27. november 2025, fra kl. 19.00 - 21.00

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre erhverv.

Beslutning

Godkendt.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 217: Meddelelser

00.22.00-A26-24-21

Resumé

Meddelelser til og fra Teknisk Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at meddelelser deles.

Beslutning

Taget til efterretning.

Per Olesen var fraværende.

Punkt 218: Digital godkendelse af beslutningsprotokol

00.22.00-A26-24-21

Resumé

Beslutningsprotokol til digital godkendelse af Teknisk Udvalg.

Sagsfremstilling

Beslutningsprotokollen underskrives digitalt ved at trykke på godkend i First Agenda.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at beslutningsprotokollen godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Per Olesen var fraværende.