

Vedtaget til

Tillæg nr. 1 - Centerområde på Flegmade i Vejle til Kommuneplan 2017-2029

for Vejle Kommune og Trekantområdet



Forslag vedtaget 27. juni 2017

Forslag offentliggjort 21. juni 2017

I høring 22. august 2017



Tillæg nr. 1 - Centerområde på Flegmade i Vejle

Status	Vedtaget
Plannavn	Tillæg nr. 1 - Centerområde på Flegmade i Vejle
Plannummer	Tillæg nr. 1
Dato for offentliggørelse af forslag	27. juni 2017
Dato for vedtagelse	13. december 2017
Dato for ikrafttræden	13. december 2017
Høringen starter	27. juni 2017
Høringen slut	22. august 2017
Gælder for hele kommunen?	Nej
VVM redegørelse	Kommuneplantillæg uden VVM

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

Tillæg nr. 1 til Vejle kommuneplan 2017-2029 udarbejdes, da der ønskes mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på 1.800 m², hvor kommuneplanrammens bestemmelser giver mulighed for 1.200 m². Kommuneplanrammen ligger inden for Vejle Bymidte, der er udlagt til butiksformål.

Kommuneplantillægget ændrer eksisterende ramme 1.1.C.31 således, at det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker ændres fra 1.200 m² til 2.050 m².

Redegørelse

Kystnærhedszonen

Området ligger i kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten.

Detailhandel

Området ligger indenfor afgrænsningen af detailhandelsområdet Vejle Bymidte.

Lokalplanen og kommuneplantillægget ændrer ikke på de overordnede principper for detailhandel inden for rammeområdet. Der er dog ønske om at etablere en dagligvarebutik på 1.800 m², hvilket er 200 m² mere end tilladt i gældende lokalplan og kommuneplanramme.

De generelle krav til maksimale butiksstørrelser i bymidter og aflastningsområder er 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Dette overskrides ikke.

Mål for centerområder

Centerområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til kontor erhverv, kulturliv og detailhandel og andre anvendelser, herunder etageboliger, der naturligt hører hjemme i bykerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse skal planlægges med en høj tæthed.

Centerområder må anvendes til boliger, offentlige formål og erhverv i form af detailhandel, kontorer, klinikker, hoteller, restauranter, forlystelser, fritidsaktiviteter og lign.

Ny bebyggelse opføres, så der sikres en sammenhængende bystruktur af høj arkitektonisk og bymæssig kvalitet og med en høj og tæt bebyggelse placeret i gadelinjen. Der skal arbejdes med grønne facader, grønne tage og grønne beplantninger alle steder, hvor det er muligt.

Miljøscreening

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Lokalplan 1243 og kommuneplantillæg 1 til kommuneplan 2017-2029 giver ikke mulighed for en væsentlig anden udnyttelse af lokalplanområdet end eksisterende lokalplan 1095. De nye planer giver ikke øgede/ændrede muligheder i forhold til byfortætning, trafikbelastning, støj eller kulturarv.

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

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.1.C.31](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.1.C.31_ - Centerområde på Flegmade i Vejle



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde på Flegmade i Vejle
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	140%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	6 etager
Max. bygningshøjde	23 m
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål, offentlige formål, butikker samt én dagligvarebutik.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal generelt opføres i vejskel. I bebyggelsens stueetage må der kun med Byrådets særlige tilladelse indrettes boliger. Selvstændige butikker og evt. fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må ikke uden Byrådets særlige tilladelse etableres over bebyggelsens stueetage. Dagligvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 2.050 m ² og udvalgvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 2.000 m ² .
Bemærkning til zonestatus	Byzone
Gælder for hele kommunen?	Nej
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer

Status

Vedtaget

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.1.C.31 - Centerområde på Flegmade i Vejle



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde på Flegmade i Vejle
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	140%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	22 m
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål, samt 1 dagligvarebutik til områdets lokale forsyning.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal generelt opføres i vejskel. I bebyggelsens stueetage må der kun med Byrådets særlige tilladelse indrettes boliger. Selvstændige butikker og evt. fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må ikke uden Byrådets særlige tilladelse etableres over bebyggelsens stueetage. Der må etableres én dagligvarebutik må etableres med et max. bruttoetageareal på 1.200 m ² . For udvalgswarebutikker, se skema for samlet ramme over arealer til butiksformål.
Trafik	Alle parkeringspladser må etableres på terræn, når det sker på arealer bag bebyggelsen. Parkeringspladser skal anlægges med grønne elementer i form af træer, buske eller hække, der medvirker til forskønnelse og afskærmning af parkeringsarealet.
Bemærkning til zonestatus	Byzone
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer

Status

Vedtaget