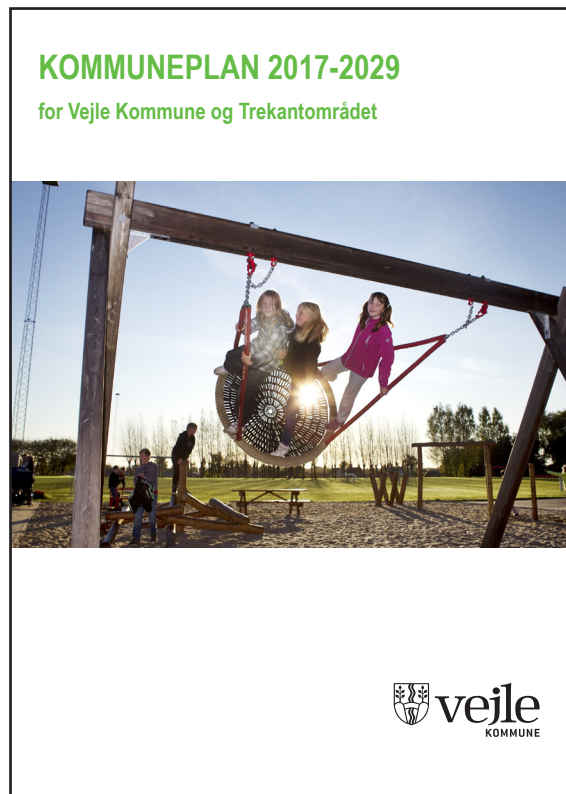


TILLÆG NR. 11

Vejle Midtby
Hører til lokalplan nr. 1255

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 16.01.2019

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. II er udarbejdet for at give mulighed for, at der ved Føtex på Havnen i Vejle kan bygges boliger i op til 7 etager i en højde på 28 meter.

Der ændres derfor i teksten på eksisterende ramme, der i dag giver mulighed for 4 etager i en højde på 16 meter.

Visualiseringer af højden viser, at højden på den nye bebyggelse skalamæssigt passer ind i området og med Vejle Midtby, og tilpasser sig den eksisterende bebyggelse og det brede gadeforløb.

Derudover nedsættes kravet til fælles friarealer fra, at der skal udlægges minimum 10% af grunden til fælles friareal til, at der skal udlægges minimum 5% af etagearealet til fælles friareal.

Det er vurderet, at 5% er rimeligt i forhold til de eksisterende opholdsarealer i området, den generelle tæthed i midtbyen, og da det grønne areal mod nord forbedres, så det indbyder mere til ophold, også for offentligheden.

Bebyggelsesprocenten øges fra 90 til 300. Allerede i dag er Føtex-grunden bygget med mere end 90%, og der ønskes en tæt midtby.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, blandt andet skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Planområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Der er foretaget to visualiseringer fra kysten fra henholdsvis Skyttehushaven og Ibæk Strandvej. Visualiseringerne viser, at bebyggelsen ikke vil være synlig fra kysten pga. eksisterende bebyggelse og beplantning.

Detailhandel

Lokalplan nr. 1255, der har gjort dette tillæg nødvendigt, giver mulighed for 13.500 m² detailhandel fordelt på 10.000 m² dagligvarebutikker og 3.500 m² udvalgsvarebutikker. Det er inklusiv den eksisterende dagligvarebutik i området på 8.137 m² samt en tidligere dagligvarebutik på cirka 160 m². For

udvalgsvarer er det inklusiv cirka 490 m² eksisterende butikker. Der tilføres derfor 4.713 m² detailhandel.

De nye udvalgswarebutikker placeres i stueetagen af det nye byggeri, hvor der i dag er lukkede facader i nedslidte bygninger. De nye butikker vil åbne op mod Windfeld-Hansens Gade, og dermed skabe et bymiljø. Butikkerne vil binde området op på gågaden, da de er tæt på Havnegade med dennes butikker, der fortsætter over i Kirkegade, der krydser gågaden.

Området er en del af Vejle Midtby, og at der gives mulighed for, at der i området kan benyttes yderligere cirka 4.700 m² til detailhandel, vurderes ikke at påvirke detailhandelsbalancen i midtbyen.

Eksisterende friarealer i den nordlige del af lokalplanområdet reduceres, men forbedres.

Muligheden for en ny dagligvarebutik i form af en discountbutik vurderes ikke at generere nævneværdig mere trafik. En del af kunderne vil være fra nærområdet, da der i dag ikke er en discountbutik i området, og en del vil allerede være kunder i Føtex.

Med en årsdøgnstrafik på 16.352 køretøjer i 2017 på Østerbrogade ved brugtvognsforhandleren, og en nylig ombygning og signalregulering af adgangen til Føtex´ p-plads, vurderes der at være vejkapacitet til den nye dagligvarebutik.

Ligeledes vurderes de nye udvalgswarebutikker ikke at generere væsentlig mere trafik.

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreening

Der er 3 bevaringsværdige bygninger i den sydlige del af planområdet. Holmen 5 har bevaringsværdi 6. Windfeld-Hansens Gade 1 og 3 har bevaringsværdi 4. Bygningerne er delvist misligholdte. Det er ikke muligt at tilpasse de bevaringsværdige bygninger ind i projektet, og til formålet med lokalplanen om at skabe et attraktivt byrum. Alle 3 bygninger kan derfor nedrives. Det vurderes, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af kulturmiljøet, ved at bygningerne nedrives.

Området er en del af Vejle Midtby, og at der gives mulighed for, at der i området kan benyttes yderligere cirka 4.700 m² til detailhandel, vurderes ikke at påvirke detailhandelsbalancen i midtbyen, eller påvirke den regionale detailhandel.

Der er udarbejdet støjberegning af trafikken omkring planområdet. Beregningen viser, at facaderne mod Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade på både bebyggelsen mod nord og syd er belastet af vejtrafikstøj med mere end 58 dB(A). På de fire nederste etager er støjbelastningen over 68 dB(A), og på 5.-7. etage er støjbelastningen mellem 63 og 68 dB(A). Det er derfor nødvendigt med afbødende foranstaltninger i forhold til placering af boliger. Lokalplanen sikrer, at vinduerne ikke kan åbnes hvor grænseværdierne overskrides. Desuden udlægges de udendørs opholdsarealer, hvor der er støjafskærmende effekt fra bygninger eller andet. Facaderne ud mod det lukkede gårdrum overholder alle grænseværdien på 58 dB(A), og gårdrummet kan derfor bruges til opholdsareal.

Vareindlevering til butikker skal foregå, så det ikke giver støjgener for boligerne. Det vurderes, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af miljøet pga. støj fra trafikken.

Med en årsdøgnstrafik på 16.352 køretøjer i 2017 på Østerbrogade ved brugtvogetsforhandleren, og en nylig ombygning og signalregulering af adgangen til Føtex' p-plads, vurderes der at være vejkapacitet til de nye butikker og boliger.

Der er støj ved planområdet fra virksomhederne på Vejle Havn og fra trafikken på Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade. Afskærmningen mod trafikstøj vil også imødekomme virksomhedsstøjen.

Øst for planområdet ligger Vejle Havn. Det er undersøgt, om rapporten Diffust Støv, Vejle Havn fra november 2009, kan anvendes i dag. Det er vurderet, at rapporten fra 2009 kan anvendes til at vurdere støvniveauet fra virksomhederne på havnen. Vejle Kommune har haft kontakt med de virksomheder nærmest planområdet, hvor der kunne være en udfordring i forhold til støv og boliger. Det fremgår af rapporten fra 2009, at det område, hvor der er overskridelse af B-værdien ligger lige på grænsen til de planlagte boliger, og det vurderes sammen med de nye oplysninger fra virksomhederne, at der ikke er en overskridelse af diffust støv ved boligerne.

Planområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt. Der er foretaget

to visualiseringer fra kysten fra henholdsvis Skyttehushaven og Ibæk Strandvej. Visualiseringerne viser, at bebyggelsen ikke vil være synlig fra kysten pga. eksisterende bebyggelse og beplantning, og kysten påvirkes derfor ikke.

Bebyggelsen skal placeres i en facadebyggelinje mod øst, og ny bebyggelse vil i den nordlige del af planområdet begrænse udsigten for nabobebyggelsen. Men da området er placeret i Vejle Midtby, hvor det må forventes, at der bygges tæt og højt, vurderes påvirkningen ikke væsentlig.

Bebyggelsen skal placeres i en facadebyggelinje mod øst og vurderes ikke at give væsentlig skygge til eksisterende nabobeboelser udover det, der er forventeligt i en midtby.

Planområdet ligger indenfor en afstand af 500 meter fra en risikovirksomhed. Der er foretaget en beregning på, om en ny befolkningsgruppe kan placeres i planområdet, uden at acceptkriteriet for samfundsrisiko overskrides. Beregningen viser, at lokalplanen vil betyde en samfundsrisiko inden for det acceptable.

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

Gældende ramme I.I.C.2I Centerområde ved Strandgade i Vejle

Bebyggelsesprocent: 90

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 4

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen skal generelt opføres som sluttet bebyggelse 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. Se skema for samlet ramme over arealer til butiksformål.

Zonestatus

Området er i byzone.

Generelle retningslinjer for centerformål i Vejle Midtby

Der skal udlægges minimum 10% af grunden til fælles friareal.

Der skal udlægges minimum 1 p-plads pr. bolig.

Der skal udlægges minimum 1 p-plads pr. 50 m² for anden anvendelse.

Ændring af rammer I.I.C.2I

Bebyggelsesprocent: 300

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 7

Maks. bygningshøjde i meter: 28

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen skal generelt opføres som sluttet bebyggelse 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. Se skema for samlet ramme over arealer til butiksformål.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges minimum 5% af etagearealet til fælles friareal.

Zonestatus

Området er i byzone.



Ramme 1.1.C.21, der ændres, er vist med en skravering



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan

Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00

E-post: plan@vejle.dk • Internet: www.plan.vejle.dk

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1255 og tillæg nr. 11

Lokalplan nr. 1255 Centerområde mellem Holmen og Stormgade, Vejle og tillæg nr. 11 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 16. januar 2019 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: www.vejle.dk/lokalplaner eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 21. januar 2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør

17-01-2019

Side 1 af 3

J. nr.:

01.02.05-P16-21-17

Kontaktperson:

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

E-post: RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 21. januar 2019

Lokalplan nr. nr. 1255 og tillæg nr. 11

Centerområde mellem Holmen og Stormgade, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 16.01.2019 vedtaget lokalplan nr. 1255 og tillæg nr. 11 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre ca. 60 nye boliger, en dagligvarebutik samt småbutikker og liberalt erhverv mellem Holmen og Stormgade ved Føtex i Vejle midtby. Byggeriet på hjørnet af Windfeld-Hansens Gade og Holmen kan bygges i op til 7 etager i 28 meter.

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 21.01.2019 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen:

<https://kpo.naevneneshus.dk/Public/ChooseLoginProvider?returnUrl=https://kpo.naevneneshus.dk/>

External. For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Planklagenævnets hjemmeside:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/>

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de data, som vi har modtaget om dig. Vi følger reglerne i Databeskyttelsesloven og Databeskyttelsesforordningen. Vores kontaktoplysninger fremgår af brevet.

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver **Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, CVR nr.38538071, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C**. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

Telefonnummer: 72273002

E-mail: dpo.vejle@bechbruun.com

Sikker beskedfunktion via <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

Formålet med behandling af dine data

Formålet med anvendelse af dine personoplysninger og det anvendte lovgrundlag til sagsbehandlingen fremgår af brevet. Hvis vi videregiver dine data til andre databehandlere, fremgår det af brevet.

Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine data, indtil opbevaringspligten udløber, hvilket afhænger af den lovgivning, der er anvendt i forbindelse med sagsbehandlingen. Vejle Kommune sletter dine oplysninger, når opbevaringspligten udløber, og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt.

Retten til at trække samtykke tilbage

I de tilfælde, hvor du har givet samtykke til behandling af dine personoplysninger, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår af brevet. Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

Dine rettigheder

Du har efter Databeskyttelsesforordningen følgende rettigheder: Ret til at se oplysninger, ret til berigtigelse, ret til indsigelse. I særlige tilfælde har du ret til sletning eller begrænsning af behandling af dine data. Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Klagemuligheder

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk