

T I L L Æ G N R . 1 4

Hører til lokalplan nr. I207 for et boligområde ved Grundet Ringvej

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig vedtaget

den 31.10.2018

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

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at en privat-lodsejer og Vejle Kommune ønsker at bytte to arealer om, således at lodsejeren kan bygge boliger på den del, Vejle Kommune ejer i dag, og Vejle Kommune kan reservere et område nord for Nørremarkshallen, som i dag er ejet af den private lodsejer, til offentlige formål herunder boldbaner.

Jf. nugældende ramme kan der kun bygges åben-lav og tæt-lav i 1 etage og etageboliger i 3 etager. Det ændres til, at der kan bygges åben-lav og tæt-lav i op til 2 etager og etageboliger i op til 3 etager. Der gives mulighed for, at der kan udstykkes tæt-lave grunde med en grundstørrelse på 300 m², mod at 100 m² ligger i det fælles friareal udover kravet om de 10% fælles friareal.

Fordebat

Kommuneplantillægget har været i fordebat fra den 23.3.2018 til den 13.4.2018.

Redegørelse for Kystnærhedszonen

Der må i området bygges boliger i op til 3 etager og 16 meter. Området ligger 1,5 km fra kysten, og på grund af et stærkt stigende terræn, skov og bebyggelse vil området ikke kunne ses fra kysten.

Habitatdirektivet

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

Miljøscreening

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

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen giver mulighed for, at der både kan etableres boligbebyggelse som åben-lav, sokkelparceller, kompaktparceller og tæt-lav samt anlæg af 2 boldbaner. Dette vurderes at have en positiv påvirkning af udnyttelsen af arealressourcen. Overgangen mellem by og land ændres ikke, da området ligger mellem eksisterende boligområder.

Planen ligger inden for kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten. Indenfor lokalplanområdet er der en økologisk forbindelseslinje, men da den ligger indenfor skovbygge-linjen, hvor der ikke må bygges har det ingen betydning. Planen indeholder en grøn kile på tværs af området fra Grundet Bygade til Grundet Skov, som både sikrer en visuel sammenhæng mellem området øst for Grundet Bygade og skoven og muligheden for, at dyr og mennesker kan opholde sig i de grønne områder. Jf. Vejle Kommunes klimakort vil en del af området være påvirket af regnvand ved større regnhændelser. Derfor er der, som et klimatiltag, udlagt et større areal i den grønne kile til etablering af et klimabassin til tilbageholdelse af regnvand. I delområde 7 er der udlagt areal til boldbaner. Over 1/3 er således udlagt til grønne områder, hvilket sikrer en grøn karakter af området og mulighed for fysisk udfoldelse.

Grundet Ringvej er udformet til at tage store mængder trafik, men hvis det viser sig at skabe for meget trafik på Grundet Bygade og på Grundet Sivevej, indlægges der en mulighed for, at der kan etableres en bussluse på Grundet Ringvej, således at den nordlige del af området skal vejbetjenes fra den nordlige del af Grundet Ringvej, og den sydlige del vejbetjenes fra den sydlige del af Grundet Ringvej. Parallelt med Grundet Bygade forløber Moldevej, Finlandsvej og Viborgvej, der alle indgår i den samlede trafikale planlægning for området og giver med de rette indretninger mulighed for at flytte en betydelig trafikmængde.

Planen sikrer også stiforbindelse til de omkringliggende boligområder og til daginstitutioner, skoler og midtbyen, hvilket vurderes at bidrage positivt, men dog ikke væsentligt til de rekreative muligheder i området, trafiksikkerheden og tilgængelighed.

Der er 4 § 3-områder inden for lokalplanområdet, men lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres anlæg tættere på end 25 meter.

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 1.5.B.6 Boligområde ved Grundet Ringvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Områdets anvendelse

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

Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan gives der mulighed for at udstykke med mindre grundstørrelser end fastlagt i de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

Opholds- og friarealer

Miljøforhold

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Infrastruktur

Zonestatus

Byzone og landzone

Ændring af rammer 1.5.B.6 Boligområde ved Grundet Ringvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Områdets anvendelse

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

Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse, herunder kompaktparceler, må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten for høj bebyggelse må maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. For etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bebyggelsen skal tilpasses principperne i strukturplanen for området. Ved en samlet udstykningsplan for tæt-lav gives der mulighed for at udstykke grunde på ned til 300 m², sålænge 100 m² udlægges i det fælles friareal inden for delområdegrensen og udlægges ud over de 10% fælles friareal for tæt-lav bebyggelse. Der kan indpasses kolonihaver i form af nyttehaver i de store grønninger.

Opholds- og friarealer

Miljøforhold

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Infrastruktur

Zonestatus

Byzone og landzone



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. 1207 og tillæg nr. 14

Lokalplan nr. 1207 for et område ved Grundet Ringvej, Vejle og tillæg nr. 14 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 31.10.2018 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Under beskyttede natur i redegørelsen samt i Miljøscreeningen er der tilføjet 4 §3-søer. § 3 søer indtegnes på kortbilag 3a-3e.
- Følgende tekst er indsat under museumsloven: VejleMuseerne har ved arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet gjort fund af flere områder med væsentlige fortidsminder, som enten skal bevares urørt eller udgraves inden anlægsarbejder.
- Det tilføjes §1 at der maks. kan bygges 172 boliger indenfor lokalplanområdet. Antallet af boliger er ligeledes indskrevet i redegørelsen under anvendelse.
- §5.3 ændres til at der **skal** etableres en bussluse på Grundet Ringvej. Ændringen er også foretaget i redegørelsen.
- §8.11 har fået en anden ordlyd: 8.11 De ubebyggede arealer på den enkelte grund samt på de fælles friarealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.
- Der er lavet en mindre teknisk omformulering af §8.16

06-11-2018

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-8-15

Kontaktperson:

Elsebeth Thidemann Frost-

Jensen

Lokaltlf.: 76 81 22 54

Mobil:

E-post:ELSFR@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Hvis befæstelsesraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system. Det kan eks. ske ved nedgravning af faskiner eller etablering af regnbede, der kan optage regnvand.

- Der er foretaget en ændring af §12.1.
12.1 Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

Der er ikke foretaget nogen ændringer i kommuneplanforslaget.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: www.vejle.dk/lokalplaner, Plandata.dk <http://www.vejle.dk/planer> 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 6.11.2018 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Elsebeth Thidemann Frost-Jensen

Arkitekt og Byplanlægger

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 6.11.2018

Lokalplan nr. 1207 og tillæg nr. 14

Boligområde ved Grundet Ringvej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 31.10.2018 vedtaget lokalplan nr. 1207 og tillæg nr. 14 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanforslaget er at planlægge for et blandet boligområde med tæt-lav, åben-lav, herunder kompaktparceller og sokkelparceller. Derudover planlægges der for 2 boldbaner nord for Nørremarkshallen, parkeringspladser nord for Nørremarkshallen samt grønne arealer.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Under beskyttede natur i redegørelsen samt i miljøscreeningen er der tilføjet 4 §3-søer.
- Følgende tekst er indsat under museumsloven: VejleMuseerne har ved arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet gjort fund af flere områder med væsentlige fortidsminder, som enten skal bevares urørt eller udgraves inden anlægsarbejder.
- Det tilføjes at der maks. kan bygges 172 boliger indenfor lokalplanområdet.
- §5.3 ændres til at der **skal** etableres en bussluse på Grundet Ringvej
- §8.11 har fået en anden ordlyd: 8.11 De ubebyggede arealer på den enkelte grund samt på de fælles friarealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.
- Der er lavet en mindre teknisk omformulering af §8.16
Hvis befæstelsesraden overskrides, skal der etableres privat forsinkelse inden afledning til forsyningsselskabets system. Det kan eks. ske ved nedgravning af faskiner eller etablering af regnbæde, der kan optage regnvand.
- Der er foretaget en ændring af §12.1.
12.1 Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

Der er ikke foretaget nogen ændringer i kommuneplanforslaget.

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. 6.11.2018 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. Link til Klageportalen findes på forsiden af www.nmkn.dk. 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; <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/omradeklassificering

