


TILLÆG NR. 7


Østerled, Vejle Midtby
Hører til lokalplan nr. 1250

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029

KOMMUNEPLAN 2017-2029
for Vejle Kommune og Trekantområdet



Forslag vedtaget 8. marts 2017
Forslag offentliggjort 1.5.2017
I høring til: 26.6.2017



Endeligt vedtaget

den 13.12.2017

Forløb

16.08.2017 Vedtagelse af forslag i Byrådet

23.08.2017 - 18.10.2017 Offentlig høring

13.12.2017 Endelig vedtagelse i Byrådet

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

Efter anmodning fra grundejer har Vejle Kommune udarbejdet en lokalplan, der giver mulighed for at opføre et nyt boligbyggeri i op til 6 etager ved Østerled og Parkvej i Vejle.

Lokalplanen tager afsæt i kommunens ønske om at tilbyde et bredt boligudbud til forskellige målgrupper og således imødekomme den forventede befolkningstilvækst i Vejle.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre et nyt etagebyggeri med mindre boliger under hensyn til det eksisterende boligområde og omgivelserne i øvrigt.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i et konkret byggeprojekt bestående af tre boligårne i fem etager placeret oven på et parkeringsdæk. Planen indeholder derfor retningslinjer for omfang, placering og udseende af nyt byggeri og tilhørende fælles arealer.

Kommuneplantillægget vil indenfor for den nye ramme ændre områdets eksisterende anvendelse til udelukkende boligformål samt bebyggelsesprocenten fra 80 til 110, som der står i kommuneplanramme I.I.B.II.

Redegørelse for 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, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af kommune- og lokalplan rent visuelt påvirker omgivelserne.

Kommuneplanrammen 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.

Det vurderes, at den nye bebyggelse, som kommuneplanrammen giver mulighed for, ikke vil være synlig for kysten, da bebyggelsen ligger mellem Rødkilde Gymnasium og Østerbos etageboliger, og byggeriet højdemæssigt tilpasses den eksisterende bebyggelse.

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, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jord-bund, 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.

Planerne giver muligheder for at opføre etagebyggeri på en grund som i dag indeholder garager i en etage. Det vurderes, at etagebyggeriet ikke har væsentlig indvirkning på omgivelserne, da det vil ligge som en del af de eksisterende bebyggelser og kun må opføres i samme højde som eksisterende.

Den nye bebyggelse vil medføre flere bilister på Valløsgade, Østerled og Parkvej. Den øgede mængde trafik, som den nye boligbebyggelse medfører, vurderes dog ikke at have et væsentligt omfang.

Området ligger inden for planlægningszonen for støj og er påvirket af støj fra jernbanen. Det er en forudsætning for nyt byggeri, at det kan dokumenteres at de gældende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanetrafikken er overholdt.

Området indeholder arealer kortlagt efter jordforureningsloven. Kortlægningen vurderes som mindre væsentlig, idet jordforureningslovens § 8 sikrer en miljø- og sundhedsmæssigt forsvarlig anvendelse af disse arealer.

Anvendelsen af området og dermed klimatilpasningstiltag tilpasses og integreres i forhold til Vejle Kommune Klimatilpasningsprojekt, hvorfor det vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på øgede nedbørsmængder.

Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nær-mere skoven end 300 m.

Området kan ikke ses fra kysten, da det ligger bagved eksisterende bebyggelse, og påvirkningen af kystlandskabet er derfor ikke væsentlig.

Planerne giver mulighed for at indrette 60 boliger, hvor der hidtil har været flere garager i en etage. For omgivelserne vil det betyde, at der er flere mennesker i lokalplanområdet på tidspunkter, hvor der før har færre, men placering og omfang vurderes ikke til at have en væsentlig indvirkning på området.

Tre punkthuse i op til 6 etager (5 etager + parkeringsdæk) vil skygge mere end det eksisterende 1 etages garageanlæg. Bebyggelsen er dog planlagt, så den ligger i forlængelse af de eksisterende længhuse, hvorved skyggepåvirkningen minimeres.

Området ligger inden for risikovirksoheders planlægnings-/konsekvenszone. Der er foretaget en beregning i kommunens planlægningsmodel for samfundsrisiko, og resultatet af beregningen er, at det er tilladeligt med det nye antal boliger og dermed antal beboere i risikozonen og således ikke af væsentlig betydning.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg med mulighed for en ændret anvendelse til udelukkende boligformål samt en højere bebyggelsesprocent, end der står i kommuneplanramme I.I.B.II.

Området ligger som en del af Vejle by og i et forholdsvis tætbebygget boligområde med etagebyggeri, hvorfor arealudnyttelsen til etageboliger med tilhørende grønne arealer og parkeringskælder ikke vil en væsentlig ændring i området.

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.

Eksisterende ramme

Ramme I.I.B.II Boligområde ved Rødkildevej og Østerbrogade i Vejle

Bebyggelsesprocent: 80 %

Bebyggelsesprocentprocenten gælder for det samlede rammeområde.

Maks. antal etager: 6 etager

Maks. bygningshøjde i meter: 22 m

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning.

Bebyggelsens omfang og udformning

Dagligvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 1000 m², og udvalgsvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 500 m². Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af rammer

Ny ramme I.I.B.20 Østerled og Parkvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 110 %

Bebyggelsesprocentprocenten gælder for det samlede rammeområde.

Maks. antal etager: 6 etager

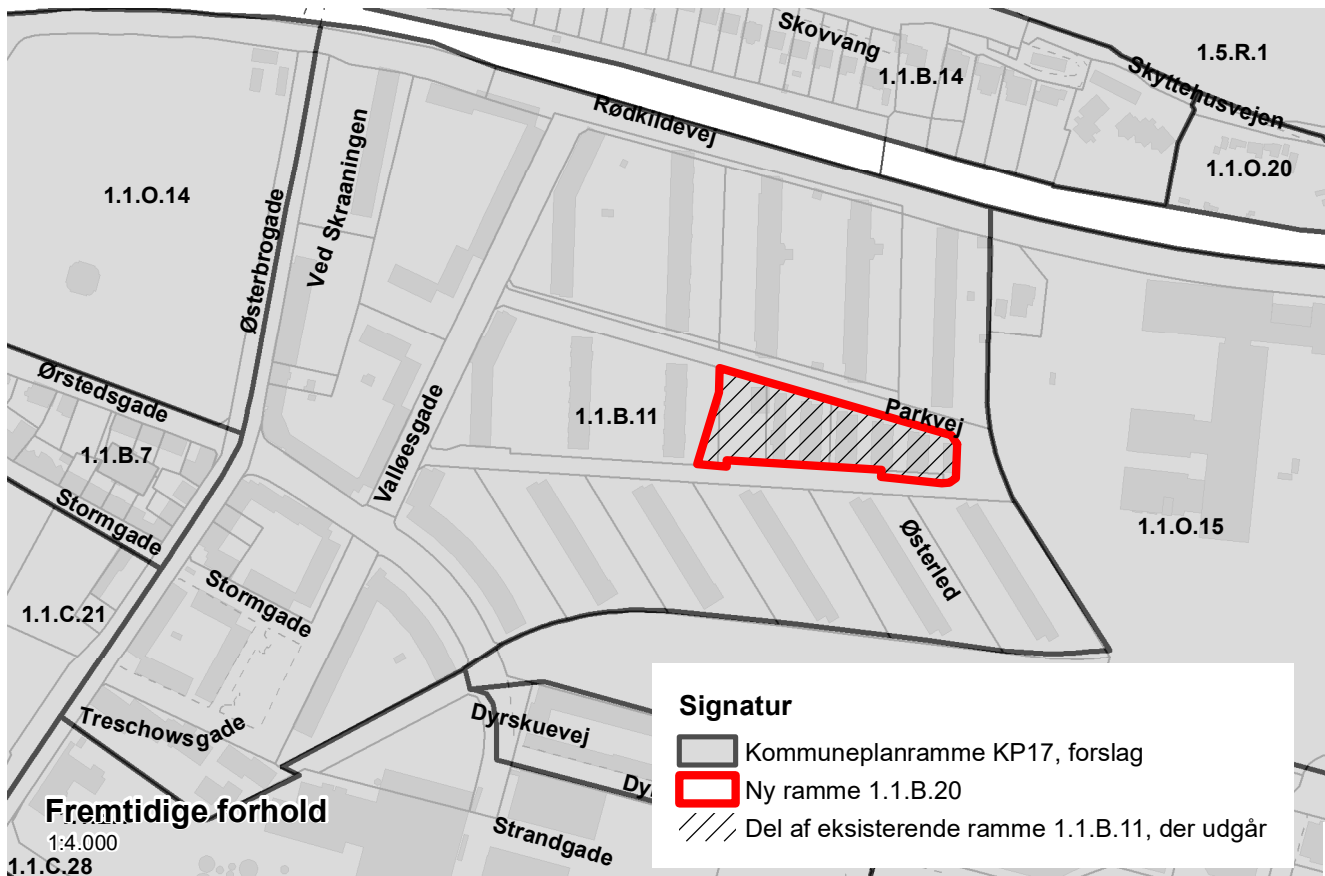
Maks. bygningshøjde i meter: 22 m

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Zonestatus

Området er i byzone.



Ny ramme 1.1.B.20 og ændring i ramme 1.1.B.11



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. 1250 og tillæg nr. 7

Lokalplan nr. 1250 boligområde ved Østerled og Parkvej, Vejle og tillæg nr. 7 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 13.12.2017 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:

www.vejle.dk/lokalplaner

<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 18.13.2017 på Vejle kommunes hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Holmbjörn

14-12-2017

Side 1 af 1

J. nr.: 01.02.05-P16-13-17

Kontaktperson:

Christina Holmbjörn

Lokaltlf.: 76812284

Mobil:

E-post: CHHHA@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 18.12.2017

Lokalplan nr. 1250 og tillæg nr. 7

Boligområde ved Østerled og Parkvej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 13.12.2017 vedtaget lokalplan nr. 1250 og tillæg nr. 7 til Vejle Kommuneplan 2013-2025.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre et nyt etagebyggeri med mindre boliger.

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. 18.12.2017 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.