

TILLÆG NR. 30

Uhrhøj, Vejle
Hører til lokalplan nr. 1283

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 27.02.2019

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.

Proces

31.10.2018 Vedtagelse af forslaget i byrådet

05.11.2018 - 03.12.2018 Offentlig høring

27.02.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

04.03.2019 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Kommuneplantillægget muliggør udvidelsen af eksisterende dagligvarebutik på hjørnet af Jellingvej og Lindeallé på Uhrhøj i Vejle.

Planloven er ændret, så størrelsen på dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning er hævet fra 1.000 m² til 1.200 m². Tillægget ændrer derfor i teksten på den eksisterende boliggramme således, at størrelsen på en dagligvarebutik hæves fra 1.000 m² til 1.200 m².

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 planen rent visuelt påvirker omgivelserne. Planområdet er beliggende i byzone over 2,5 km fra kysten, og er derfor omfattet af de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Planområdet kan ikke ses fra kysten.

Detailhandel

Tillægget giver mulighed for, at der kan etableres en dagligvarebutik med et samlet areal på 1.200 m². Da der er tale om en udvidelse af eksisterende dagligvarebutik, vurderes det, at den eksisterende bebyggelse i området ikke påvirkes negativt.

Trafikalt ligger området placeret centralt i forhold til en af de overordnede veje i byen. Vejadgangen skal fortsat ske ad Lindeallé. Det vurderes, at de trafikale forhold ikke vil blive påvirket væsentligt, da der fortsat er tale om en butik til lokalområdets daglige forsyning.

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 rasteplasser 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 miljøvur-

dering.

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.

Eksisterende støjafskærmning ved vareindleveringen mod Lindeallé og naboen mod øst fra vareindleveringen skal bevares. Såfremt driften af butikken giver støj udover grænseværdierne, skal der etableres yderligere støjafskærmning, og der vil derfor ikke ske en væsentlig påvirkning af naboer.

Det vurderes, at de trafikale forhold ikke vil blive påvirket væsentligt, da der fortsat er tale om en butik til lokalområdets daglige forsyning.

Planområdet er omfattet af skovbyggelinjen fra skoven 190 meter øst for området. Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter.

I forhold til kystnærhedszonen kan planområdet ikke ses fra kysten.

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

Gældende ramme I.4.B.1 Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 40

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav og høj boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner samt enkeltstående butikker. Etagebebyggelse må kun opføres mod Jellingvej øst for højhuset.

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 maksimum 40. For lav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. For høj bebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. Bygningshøjden må ikke overstige 16 meter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Grunde til parcelhuse i åben-lav bebyggelse kan udstykkes med et areal på minimum 700 m², dog kan der tillades udstykninger af grunde med et areal på minimum 500 m², hvis det vurderes at kunne indpasses i områdets øvrige karakter.

Butikker til lokalforsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m² for dagligvarebutikker, og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end lokalområdet.

Zonestatus

Området er i byzone.

Generelle retningslinjer

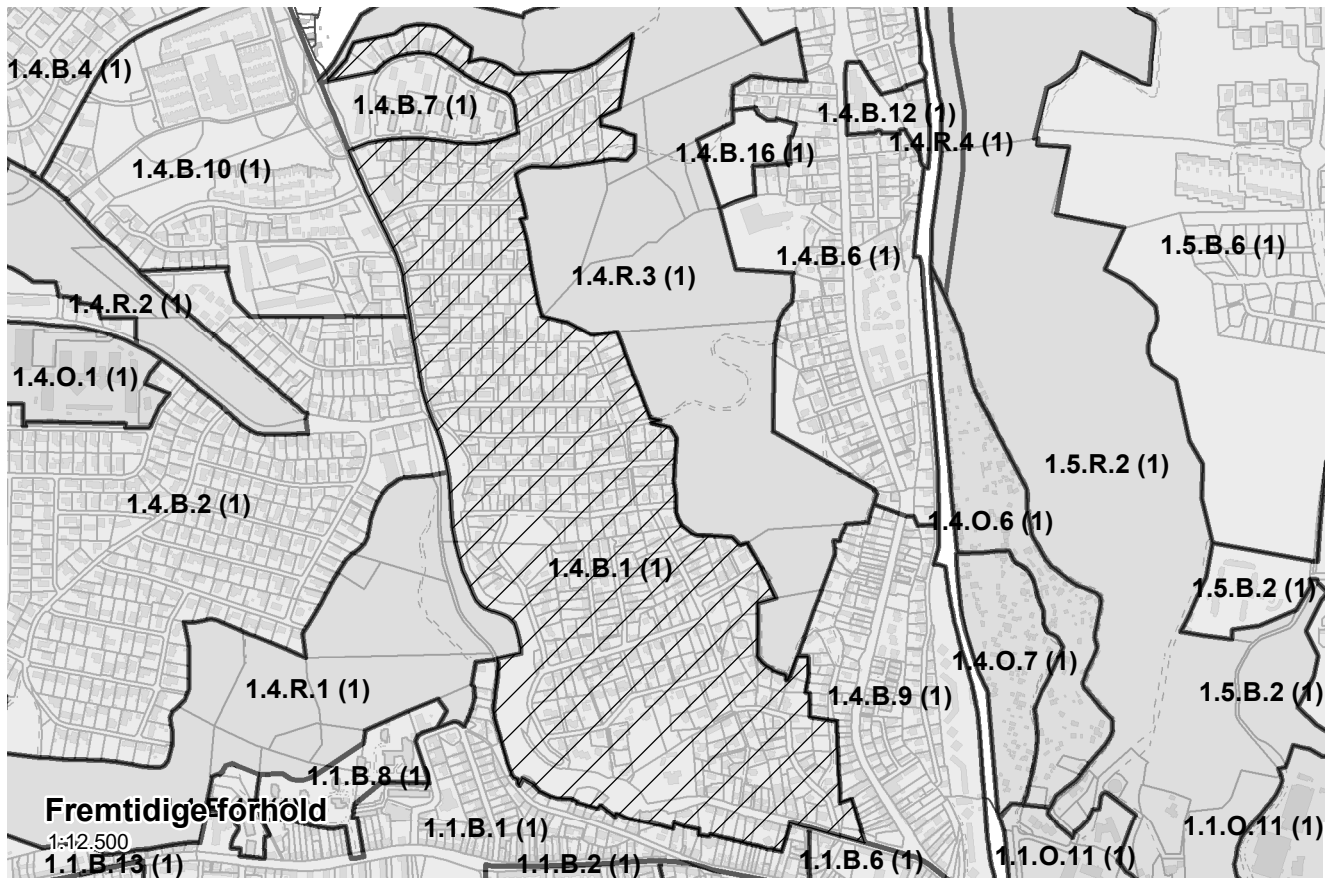
Der skal udlægges minimum 15% af etagearealet til fælles friareal.

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

Ændring af rammer 1.4.B.1 Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetagemeter ændres fra maksimum 1.000 m² til 1.200 m².

Resten af rammeteksten fastholdes.



Ramme 1.4.B.1, der ændres, er vist med en skravering



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan
Kirke torvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30
E-post: plan@vejle.dk

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1283 og tillæg nr. 30

28-02-2019

Lokalplan nr. 1283 Dagligvarebutik ved Jellingvej og Lindeallé, Vejle og tillæg nr. 30 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 27.02.2019 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:

www.vejle.dk/lokalplaner

J. nr.:

Lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: service-center@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

01.02.05-P16-21-18

Kontaktperson:

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 04.03.2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

E-post:RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 4. marts 2019

Lokalplan nr. 1283 og tillæg nr. 30

Dagligvarebutik ved Jellingvej og Lindeallé, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 27.02.2019 vedtaget lokalplan nr. 1283 og tillæg nr. 30 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik på Jellingvej 132 ved Lindeallé, Uhrhøj i Vejle.

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. 04.03.2019 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.