

TILLÆG NR. 43

Bredballe

Hører til lokalplan nr. 1302

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 15.01.2020

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

11.09.2019 Vedtagelse af forslaget i byrådet

16.09.2019 - 11.11.2019 Offentlig høring

15.01.2020 Endelig vedtagelse i byrådet

20.01.2020 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Kommuneplantillægget udarbejdes i forbindelse med omdannelse af kontorlokaler til boliger på Karl Bjarnhofs Vej i Bredballe. Tillægget ændrer anvendelse fra erhvervsområde til et område med blandet bolig og erhverv.

Tillægget kommer til at omfatte hele området langs Karl Bjarnhofs Vej og Håndværkervej, da der er tale om et omdannelsesområde, der ikke længere indeholder fremstillingsvirksomheder og lignende, men liberalt erhverv, boliger og offentlige formål.

På Håndværkervej er der flere boliger end virksomheder, og de virksomheder, der er tilbage, er typisk liberale erhverv som kontorer. Derudover har et par foreninger adresse på vejen.

På Karl Bjarnhofs Vej findes hospice, friskole og børnehave, lokaler med liberalt erhverv som kontorer, samt klinikker.

ReproCentret, Karl Bjarnhofs Vej 3, er den eneste virksomhed med produktionslokaler i området, og det er denne virksomhed, der ønsker at omdanne sine kontorlokaler på Karl Bjarnhofs Vej 1 til boliger, hvilket passer fint ind i den generelle omdannelse af området.

Tillægget ændrer teksten i ramme 1.6.BE.1, der må anvendes til blandet bolig og erhverv ved, at der tilføjes en anvendelse til offentlige formål. Rammen udvides også fysisk, så den erstatter kommuneplanramme 1.6.E.5.

Grønt Danmarkskort

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

Der er en økologiske forbindelse og en potentiel økologisk forbindelse i den nordlige del af kommuneplanrammen.

I økologiske forbindelse og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.

Potentielle økologiske forbindelser indenfor byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer, og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Ændringen af rammen har ikke betydning for udpegningen af den økologiske forbindelse og den potentielle økologisk forbindelse.

Naturområder og potentielle naturområder

Der er et naturområde og et potentiel naturområde i den nordlige del af kommuneplanrammen. Naturområder skal sikre et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv, og der bør ikke tillades byggeri. Omkring naturområder skal der etableres en zone fri for bebyggelse på 10-25 meter. Zonen kan med fordel anvendes til stianlæg.

Ændringen af rammen har ikke betydning for udpegningen af naturområdet og det potentielle naturområde.

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 lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Området ligger under 3 km fra kysten, men da den er beliggende i byzone, er den ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Bebyggelsen kan ikke ses fra kysten, og påvirker den derfor ikke visuelt.

Fordebat

Forslaget til ændringen af rammen har været i fordebat fra den 4. juni 2019 til den 18. juni 2019. Der indkom ingen bemærkninger.

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

Støj og vibrationer fra virksomheder ud over vejledende grænseværdier
Virksomheden på Karl Bjarnhofs Vej 3 har i december 2018 fået udarbejdet en akkrediteret støjrapport med henblik på kortlægning af støjudbredelsen fra virksomheden i forhold til lokalplanområdet. Kortlægningen viser, at støj-udbredelse ikke har et omfang, som medfører, at der vil være overskridelser af Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj i lokalplanområdet

Virksomhedsklassen

Kommuneplantillægget betyder, at virksomhedsklassen ændres fra I-3 til I-2. Da eksisterende virksomheder allerede er begrænset af boliger og offentlige formål, samt at der gælder en erhvervslokalplan, opstår der ikke miljøkonflikter med naboer.

Støj og vibrationer fra trafik, herunder jernbaner, ud over vejledende grænseværdier

Der er foretaget en beregning af trafikstøj fra Hældagervej og Karl Bjarnhofs Vej med henblik på en eftervisning af, om grænsen på 58 Lden overholdes for boliger. Beregningen er foretaget med 10-årig fremskrivning. Beregningen viser overskridelser, og at der vil være nødvendigt at opføre afbødende foranstaltninger i form af støjvæg. Beregningen viser, at en støjvæg på 2,5 meter mod Hældagervej vil sikre, at grænseværdien overholdes på nær en enkelt østlige facade.

Emissioner (partikler, luftarter), trafikos

Virksomheden på Karl Bjarnhofs Vej 3 har foretaget en emissionsberegning (OLM Multi) med henblik på vurdering af afkastforhold. Beregningen er foretaget som worstcase-scenarie og viser, at virksomheden overholder b-værdien af det dimensionerende stof benzylalkohol. Ved tilsyn i maj 2019 har det efterfølgende vist sig, at det faktiske forbrug udgør ca. 60% i forhold til det angivne i rapporten. Det vurderes, at virksomhedens emission ikke overskrider det tilladelige niveau i forhold til lokalplanområdet.

Planlægningszonen for støj

Området ligger inden for planlægningszonen for støj, der er omkring skydebanen ved Bybæk. Zonen berører en stor del af Bredballe og Bybæk og eksisterende boliger, og skydebanerne er derfor i forvejen regulerede. Det vurderes derfor, at planområdet ikke påvirkes væsentligt.

Kystnærhedszonen (kp17)

Lokalplanområdet ligger under 3 km fra kysten, men da den er beliggende i byzone, er den ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt. Bebyggelsen kan ikke ses fra kysten, og påvirker den derfor ikke visuelt.

Gældende ramme I.6.E.5 Erhvervsområde ved Hældagervej i Vejle

Rumfang: 2 m³ pr. m²

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til lettere erhvervsformål og offentlige formål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og arealkrævende servicevirksomhed. Desuden kan området anvendes til offentlige og private institutioner, radiohus samt enkelte boliger. Der må ikke etableres butikker i området.

Miljøforhold

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Området betragtes som en støjkonsekvenszone i forhold til de tilstødende boligområder.

Zonestatus

Byzone

Gældende ramme I.6.BE.1 Blandet bolig og erhverv ved Hældagervej, Bredballe

Bebyggelsesprocent: 50

Bebyggelsesprocent gælder for området som helhed

Maks. antal etager: 3
Maks. bygningshøjde i meter: 13
Min. tilladte miljøklasse: 1
Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til blandet boliger og erhverv med mulighed for tæt-lav boliger og etageboliger samt virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, f.eks. liberale erhverv, mindre lagervirksomhed og restaurant.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges 10% opholdsarealer til etageboliger og erhverv.

Zonestatus

Byzone

Ændring af ramme I.6.BE.I

Rammeteksten tilføjes anvendelse til offentlige formål, så den passer til eksisterende anvendelse, og rammen udvides, så den erstatter kommuneplanramme I.6.E.5.

Bebyggelsesprocent: 50
Bebyggelsesprocent gælder for området som helhed
Maks. antal etager: 3
Maks. bygningshøjde i meter: 13
Min. tilladte miljøklasse: 1
Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

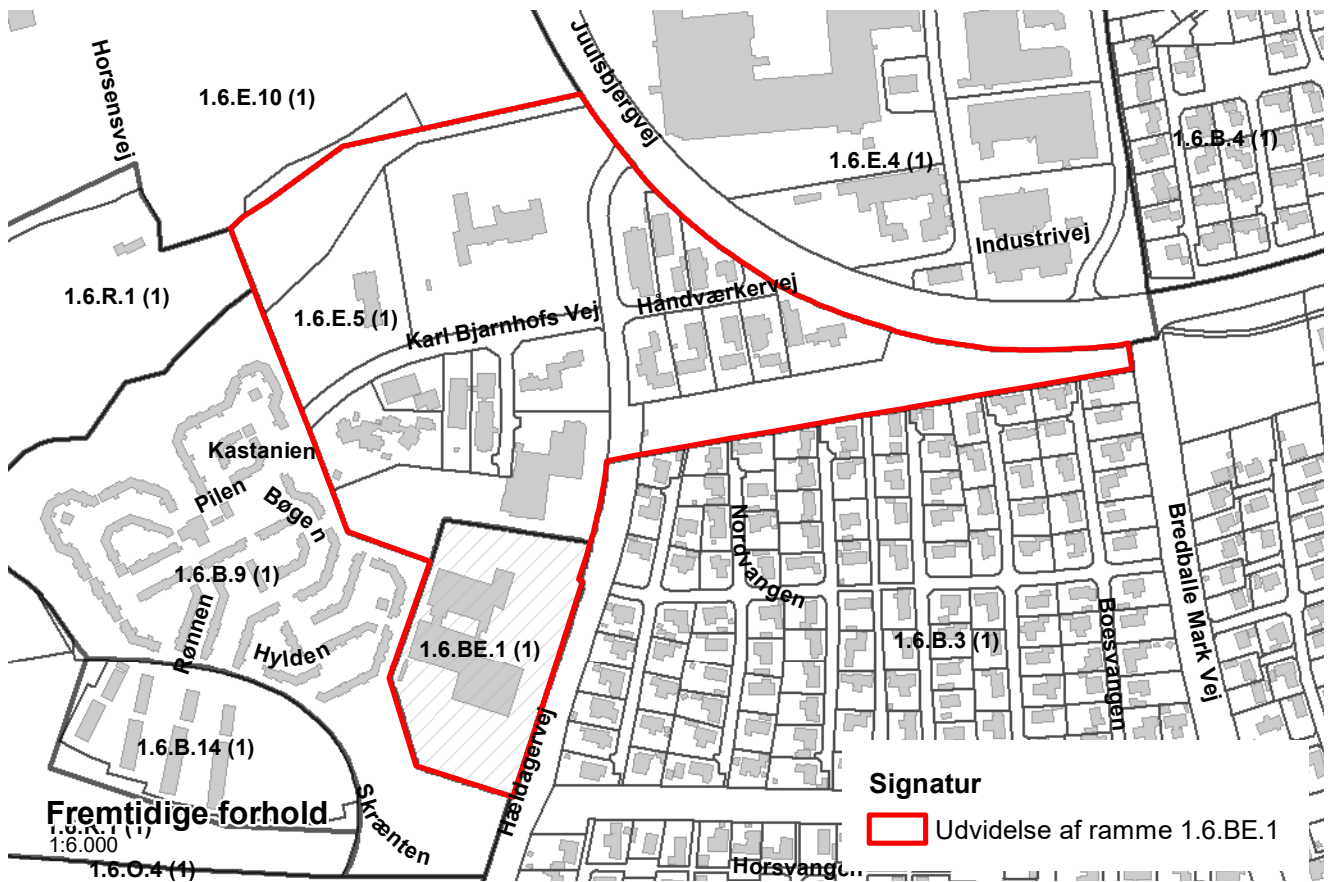
Området må kun anvendes til blandet boliger, erhverv og offentlige formål med mulighed for tæt-lav boliger, åben-lav boliger og etageboliger samt virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, f.eks. liberale erhverv, mindre lagervirksomhed og restaurant.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges minimum 10% opholdsarealer til etageboliger og erhverv.

Zonestatus

Byzone.



Eksisterende ramme 1.6.BE.1, vist med skravering udvides og erstatter ramme 1.6.E.5



vejle
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1302 og tillæg nr. 43

16-01-2020

Lokalplan nr. 1302 Boligområde ved Karl Bjarnhofs Vej, Vejle og tillæg nr. 43 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 15.01.2020 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

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

J. nr.:

01.02.05-P16-41-19

Kommuneplantillægget er vedtaget med den ændring, at der er tilføjet en redegørelse i forhold til Grønt Danmarkskort.

Kontaktperson:

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

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, Kirke-
torvet 22, 7100 Vejle.

E-post:RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 20.01.2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør

▲ Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 20. januar 2020

Lokalplan nr. 1302 og tillæg nr. 43

Boligområde ved Karl Bjarnhofs Vej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 15.01.2020 vedtaget lokalplan nr. 1302 og tillæg nr. 43 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med planerne er, at give mulighed for, at eksisterende kontorbygninger kan omdannes til boliger, og at der kan opføres nye boliger i tre etager.

Tillægget er vedtaget med den ændring, at der er tilføjet en redegørelse i forhold til Grønt Danmarkskort.

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. 20.01.2020 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](#)

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](#)

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.