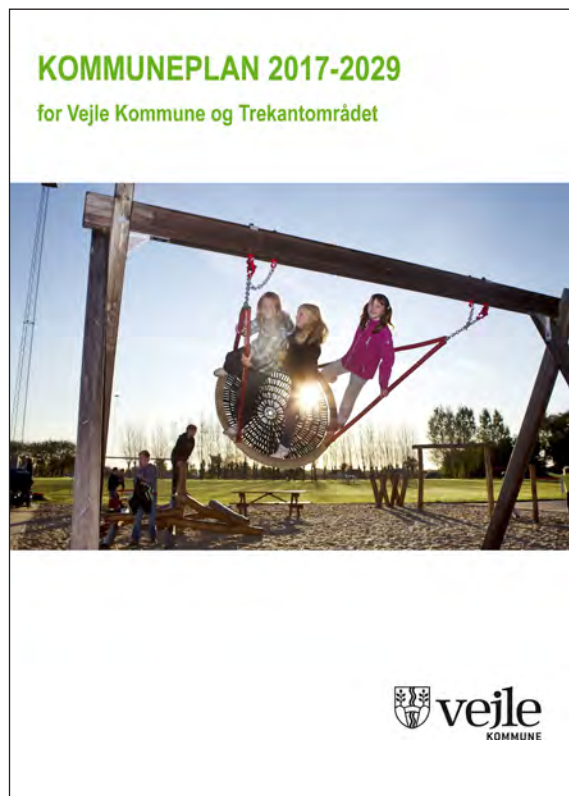


T I L L Æ G N R . 4 I

Hører til lokalplan nr. 1280

Boligområde ved Sønder Bygade og Enghaven, Grejs

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 27.05.2020

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

04.03.2020 Vedtagelse af forslaget i byrådet

13.03.2020 - 15.04.2020 Offentlig høring

27.05.2020 Endelig vedtagelse i byrådet

02.06.2020 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

De private lodsejere af en mindre landbrugsejendom i den sydlige del af Grejs ønsker at udvikle et attraktivt boligområde med tæt-lav boliger og fælleshus, alternativt med åben-lav boliger, samt at udstykke ejendommens firlængede gårdbebyggelse som åben-lav boligejendom.

Tillægget er i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser, men ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller skal være 400 m².

I området for lokalplan nr. 1280 er der et kuperet terræn mod syd med et fald på op til cirka 8 meter fra øst til vest. Samtidig er der krav om niveaufri adgang til tæt-lav boliger, terrænreguleringer søges minimeret for at bevare det eksisterende landskab, og det er nødvendigt at håndtere kraftige nedbørshændelser via udlæg af LAR-løsninger i det fælles friareal langs områdets vestlige afgrænsning.

Derfor vurderes det hensigtsmæssigt at give mulighed for mindre tæt-lav boligparceller, så tæt-lav boliger kan placeres, hvor terrænet mod nord har mindst hældning, samt mod syd langs boligvejen. Dermed opnås en fin indpasning i omgivelserne og landskabet, samtidig med, at der opnås større attraktive fælles friarealer, som åbner op mod det åbne land mod syd.

Grønt Danmarkskort

Langs den nordvestlige afgrænsning af lokalplanens område er et mindre areal udpeget som potentielt naturområde, og udpegningen fortsætter ind over den eksisterende bymæssige bebyggelse i Grejs.

De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablerer sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Det potentielle naturområde er udlagt til byudvikling, og en del af området vil indgå som sikring af reservoirer for overfladevand i tilfælde af kraftige nedbørshændelser via udlæg af LAR-løsninger (regnbede) langs den vestlige afgrænsning af lokalplanens område. Det potentielle naturområde er således indarbejdet som en kvalitet i og nær bymiljøer, hvor de rekreative muligheder styrkes, og hvor der skabes sammenhæng med og stiforbindelse til naturområder umiddelbart uden for lokalplanens område mod øst og vest. Inden for lokalplanens område udlægges der bufferzoner i 15 meters bredde omkring de to naturområder. Inden for bufferzonerne må der gerne

udlægges og etableres sti i fælles friarealer, men ikke udstykkes grunde, eller etableres bebyggelse og anlæg.

Da udpegningen af potentiel naturområde fortsætter ind over den eksisterende bymæssige bebyggelse i Grejs, og der fastsættes minimumssokkelkoter for al bebyggelse, vurderes det, at etablering af lav boligbebyggelse kan ske på en mindre del af området.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Lokalplanens område ligger i udkanten af opland til sårbare Natura 2000 områder. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Grejs Ådal (N81) 480 meter vest for området. Udpegningsgrundlaget vurderes ikke at blive påvirket af projektet.

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.

Planerne 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.

Planområdet omfatter et mindre område på lokalt niveau til lavt boligformål, beliggende mellem eksisterende boligbebyggelse mod nord, øst og vest. Påvirkningen vurderes ikke at være af væsentlig omfang.

Uden for planområdet er der § 3 beskyttet eng mod vest og § 3 beskyttet overdrev mod øst, og der udlægges bufferzoner i 15 meters bredde omkring de to naturområder. § 3 områderne vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

Et mindre areal er udpeget som lavbundsareal mod nordvest. Udpegningen fortsætter ind over den eksisterende nabobebyggelse. En del af arealet vil

indgå som sikring af reservoirer for overfladevand i tilfælde af kraftige nedbørshændelser via udlæg af LAR-løsninger, samtidig fastsættes der minimums-sokkelkoter for al bebyggelse. Lavbundsarealet vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.

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

Gældende ramme 13.B.2 Boligområde ved Enghaven i Grejs

Bebyggelsesprocent: 30 %.

Bebyggelsesprocentprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 2.

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5.

Min. tilladte miljøklasse: -

Maks. tilladte miljøklasse: -

Områdets anvendelse

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

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

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

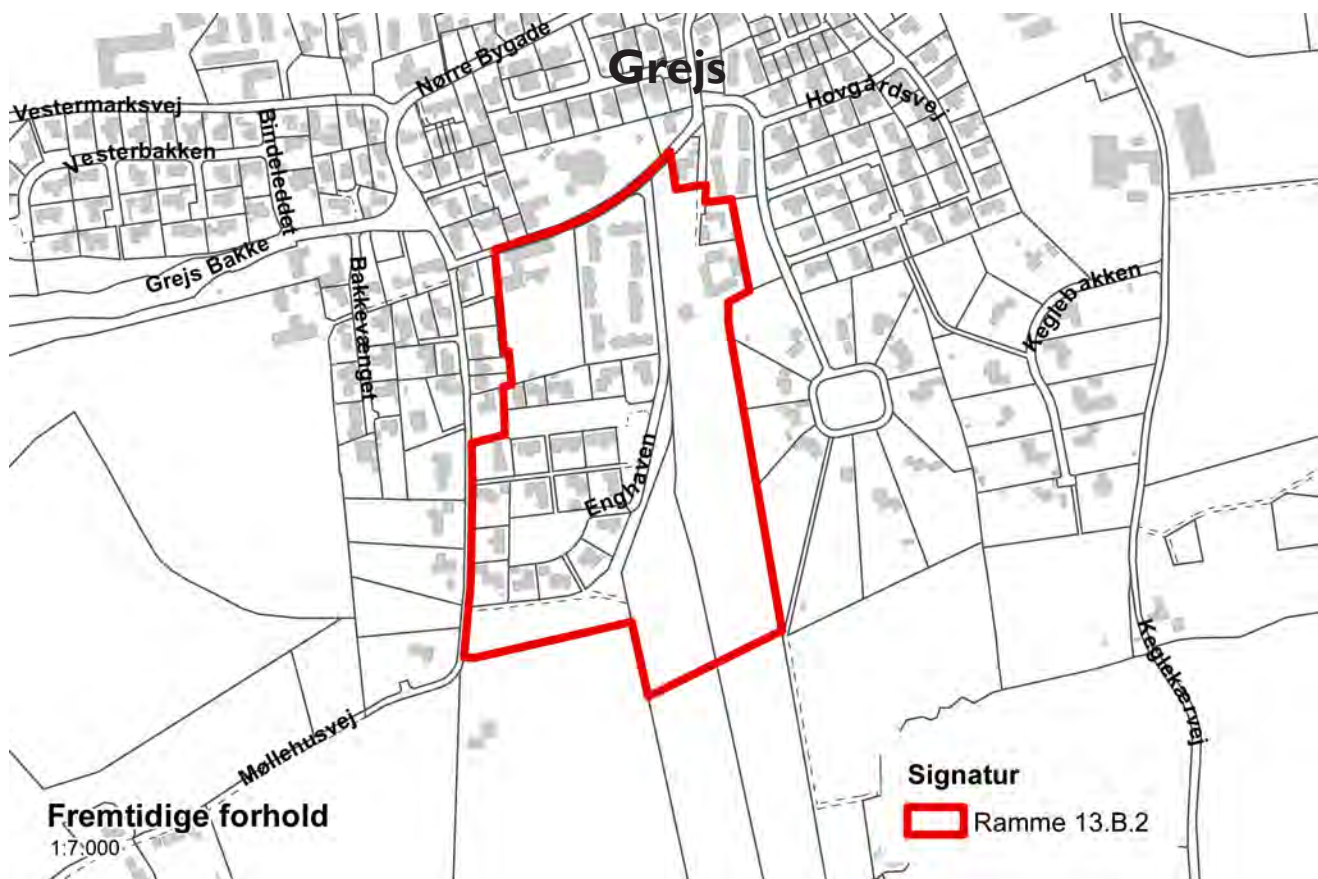
Ændring af ramme 13.B.2 Boligområde ved Enghaven i Grejs

Tillægget er i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser, men ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller er 400 m².

Under **Bebyggelsens omfang og udformning** tilføjes, at der inden for området for lokalplan nr. 1280 kan udlægges tæt-lav boligparceller på mindst 300 m² under forudsætning af, at restarealet til overholdelse af mindstegrundstørrelsen på 400 m² tillægges det fælles friareal.

Zonestatus

Området er i byzone.



Den fremtidige afgrænsning af rammeområde 13.B.2 Boligområde ved Enghaven i Grejs er uændret.



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 1280 og tillæg nr 41

Lokalplan nr. 1280 Boligområde ved Sønder Bygade og Enghaven, Grejs og tillæg nr. 41 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 27.05.2020 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigelserne 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 ændring:

- Det tilføjes i anvendelsesbestemmelse § 3.3, at der i lokalplanområdets fælleshus ikke må være aktiviteter, der har karakter af festudlejning til tredjepart, samt til lokalplanens redegørelse, at fælleshuset er til brug for beboerne i tæt-lav boligbebyggelsen.

Kommuneplantilægget er vedtaget uden ændringer.

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 02.06.2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Lene Lykke Jensen
Byplanlægger - Arkitekt m.a.a.



Teknik & Miljø - Plan

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30

Lelje@vejle.dk · www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

28-05-2020

Side 1 af 2

J. nr.:

01.02.05-P16-11-18

Kontaktperson:

Lene Lykke Jensen

Lokaltlf.: 76 81 22 66

Mobilnr.:

E-post: LELJE@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

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. 02.06.2020

Lokalplan nr. 1280 Boligområde ved Sønder Bygade og Enghaven, Grejs og tillæg nr. 41

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 27.05.2020 vedtaget lokalplan nr. 1280 Boligområde ved Sønder Bygade og Enghaven, Grejs og tillæg nr. 41 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, at klimasikre området ved forsinkelse af skybrudsvand i de fælles friarealer samt at overføre områdets fra landzone til byzone.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændring i forhold til forslaget:

- Det tilføjes i anvendelsesbestemmelse § 3.3, at der i lokalplanområdets fælleshus ikke må være aktiviteter, der har karakter af festudlejning til tredjepart, samt til lokalplanens redegørelse, at fælleshuset er til brug for beboerne i tæt-lav boligbebyggelsen.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

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. 02.06.2020 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.

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