

TILLÆG NR. 6 I

Tirsbæk Bakker, etape 3
Hører til lokalplan nr. 1298

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 17.06.2020

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen.
Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø

Kirketorvet 22

7100 Vejle

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

09.03.2020 - 04.05.2020 Offentlig høring

17.06.2020 Endelig vedtagelse i byrådet

22.06.2020 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

I lokalplan nr. 1298 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 3, Vejle ønskes det, at der gives mulighed for liberale erhverv som f.eks. kontorfællesskaber.

Det ønskes også, at der gives mulighed for, at 100 m² af en tætlav grund på 400 m² kan placeres i de fælles friarealer.

Den generelle retningslinje fastlægger, at mindstegrundstørrelse for tætlav er 400 m², hvor fælles friarealer og veje ikke kan medregnes i grundstørrelsen.

At de 100 m² kan tillægges de fælles friarealer giver ikke mulighed for flere boliger, men en anden disponering af tætlav bebyggelsen. I hele Tirsbæk Bakker skal kun 40% af området anvendes til boliger, og ændringer understøtter dette, da endnu flere arealer friholdes for bebyggelse.

I ramme I.6.B.16 Boligområde ved Julianebjergvej i Vejle tilføjes, at området kan anvendes til liberale erhverv, der kan bygges i op til 9,5 meter, og at 100 m² af en tætlav grund på 400 m² kan placeres i de fælles friarealer.

Grønt Danmarkskort

Indenfor ramme I.6.B.16 er der en lang række udpegninger, som er en del af Grønt Danmarkskort.

Ingen af disse udpegninger påvirkes af ændringerne.

Fordebat

Muligheden for liberale erhverv har været i fordebat fra den 10. januar til den 24. januar 2020. Der er modtaget bemærkninger til den nye anvendelse til liberale erhverv.

Kystnærhedszonen

Rammen er beliggende i kystnærhedszonen, og der gives mulighed for at bygge i op til 9,5 meter. Området er ca. 2 km fra kysten, men kan ikke ses fra kysten, eller omvendt, pga. et stort skovområde og et kuperet terræn. Planen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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.

Ændringerne af kommuneplanen er ubetydelige i forhold til påvirkningen af miljøet, da de ikke giver mulighed for mere byggeri, og den tilføjede anvendelse miljømæssigt er sammenlignelig med boliganvendelsen. I forhold til at kunne bygge liberale erhverv i 9,5 meter, er området er beliggende i kystnærhedszonen, ca. 2 km fra kysten, men kan ikke ses fra kysten, eller omvendt, pga. et stort skovområde og et kuperet terræn. Planen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet.

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.6.B.16 Boligområde ved Julianbjergvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent 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 og høj boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, rekreative områder og natur.

Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åbenlav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tætlav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. For etagebebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 60 for den enkelte ejendom. Ved åbenlav og tætlav bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Ved etagebebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 15 meter og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 4 etager. Ved offentlige formål må bygningshøjden ikke overstige 8 meter og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Zonestatus

Området er i landzone. Arealer, der anvendes til byformål, overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Notat

Områdets anvendelse og disponering skal ske i overensstemmelse med principperne i Helhedsplan for Tirsbæk Bakker.

Generelle retningslinjer

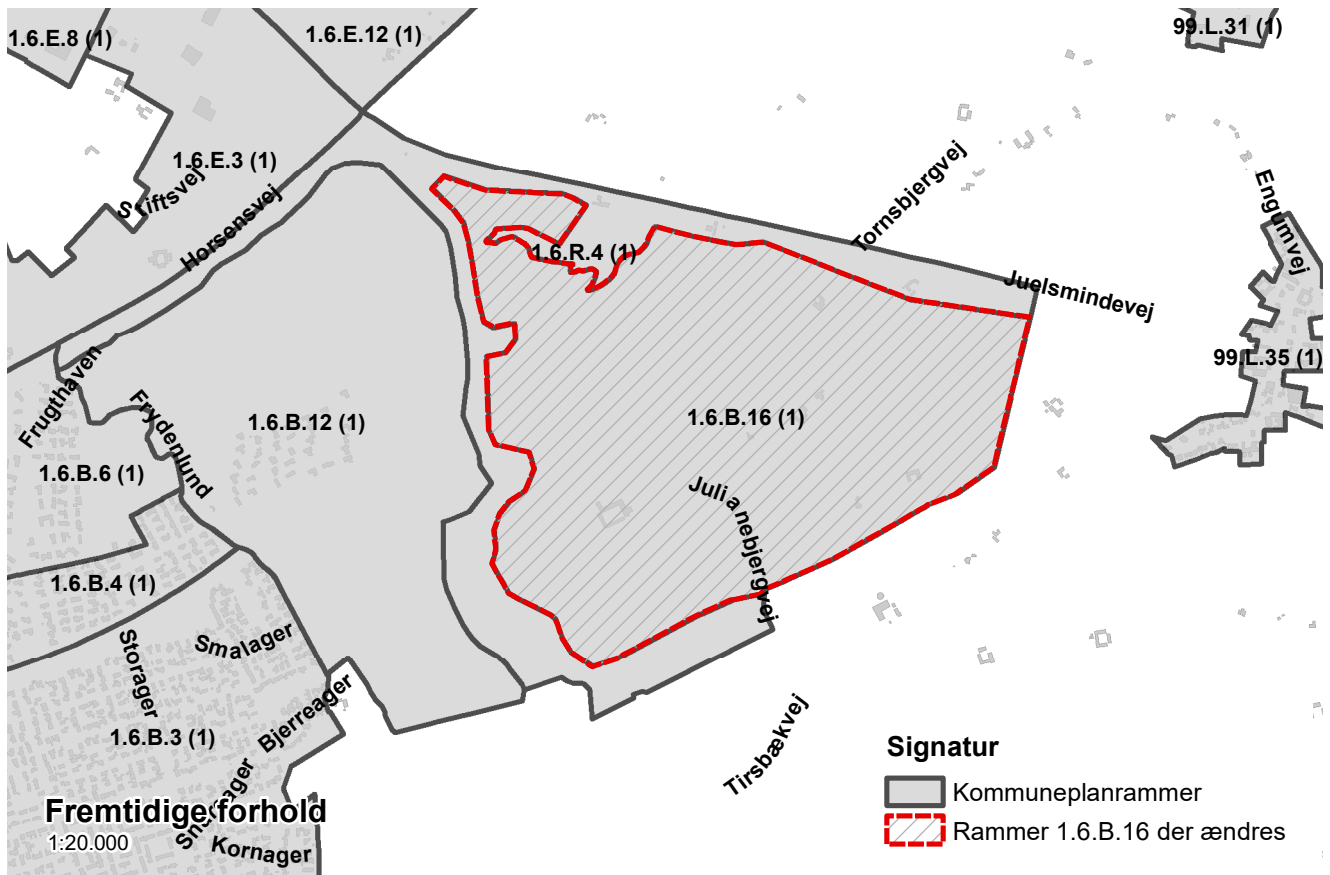
Mindstegrundstørrelsen for tætlav er 400 m². I særlige tilfælde kan kravet til tætlav grundstørrelse i nye boligområder nedsættes med op til 100 m² på baggrund af en konkret vurdering. Dette for eksempel hvis topografiske forhold og områdets geometri taler for det, eller der bygges med et minimeret bebygget areal.

Det er en forudsætning, at de mindre grunde giver tætlav boligområdet ekstra kvalitet, f.eks. ved udlæg af ekstra fælles friareal, svarende til differencen fra mindste grundstørrelse, i form af særligt attraktive og tilgængelige fælles Rammer for boligområderfriarealer. Grundstørrelser mellem 300-400 m² kræver kommuneplantillæg.

Ændring af rammen

Der tilføjes til rammen, at området kan anvendes til liberale erhverv, og at liberale erhverv kan opføres i en højde på op til 9,5 meter.

Ligeledes tilføjes det, at 100 m² af en tætlav grund på 400 m² kan placeres i de fælles friarealer.



Rammen der ændres i forhold til anvendelse og arealdisponering



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. 1298 og tillæg nr. 61

Lokalplan nr. 1298 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 3, Vejle og tillæg nr. 61 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 17. juni 2020 vedtaget af Vejle Byråd.

18-06-2020

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne 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.

Side 1 af 2

J. nr.:

01.02.05-P16-53-19

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Byggefeltet til liberale erhverv reduceres til kun at omfatte det område hvor gården tidligere lå, og der fastlægges et byggefelt for parcel- og rækkehusbebyggelsen. Bebyggelse kan kun placeres inden for byggefelterne. En større del af delområde 5 reserveres derfor til grønt område.
- Højden for boligbyggeri i delområde 5 sænkes fra 8,5 meter til 7,5 meter.
- De 4-5 tilbageværende større løvtræer ved legepladsen i delområde 5 bevares i det omfang sikkerhedshensyn til området's børn og voksne tillader det.
- Ved boligbyggeri i delområde 5 kan der maksimalt bygges i én etage.

Kontaktperson:

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

Mobilnr.: 29 33 23 70

E-post: RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: [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 22. juni 2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør



Teknik & Miljø - Plan

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

ritsi@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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 22. juni 2020

Lokalplan nr. 1298 og tillæg nr. 61

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 3, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 17.06.2020 vedtaget lokalplan nr. 1298 og tillæg nr. 61 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanforslaget er, at udstykke ca. 105-145 parcelhusgrunde og/eller rækkehuse, og at en mindre del af området kan anvendes til liberalt erhverv.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Byggefeltet til liberale erhverv reduceres til kun at omfatte det område hvor gården tidligere lå, og der fastlægges et byggefelt for parcel- og rækkehusbebyggelsen. Bebyggelse kan kun placeres inden for byggefelterne. En større del af delområde 5 reserveres derfor til grønt område.
- Højden for boligbyggeri i delområde 5 sænkes fra 8,5 meter til 7,5 meter.
- De 4-5 tilbageværende større løvtræer ved legepladsen i delområde 5 bevares i det omfang sikkerhedshensyn til områdets børn og voksne tillader det.
- Ved boligbyggeri i delområde 5 kan der maksimalt bygges i én etage.

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. 22.06.2020 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.