

TILLÆG NR. 60

Vejle Midtby
Hører til lokalplan nr. 1320

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 30.09.2020

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.

Planproces

27.05.2020 Vedtagelse af forslaget i byrådet

02.06.2020 - 28.07.2020 Offentlig høring

30.09.2020 Endelig vedtagelse i byrådet

05.10.2020 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Tillægget er udarbejdet for at give mulighed for to udvalgsvarebutikker på over 2.000 m² i shoppingcentret Bryggen,

Centret skal styrkes som attraktivt indkøbssted i midtbyen, og større butikker vil forbedre mulighederne for at fastholde og tiltrække nye kunder og lejere i Bryggen.

Ændringen omfatter centerramme I.I.C.23, der kun gælder for Bryggen.

Derudover er rammen til dagligvarer justeret op fra 4.000 m² til 5.000 m² i overensstemmelse med ændringen i planloven.

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.

Byggeri i området vil være skjult bag anden bebyggelse, og vil derfor ikke have nogen indvirkning på kystlandskabet.

Detailhandel

Da tillægget vedrører butikker skal kommuneplanen jævnfør planloven ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger. I planloven står:

§ 11e, Stk. 4. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, jf. § 11b, stk. 1, nr. 7, skal indeholde

- 1) en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- 2) en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
- 3) en vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,

-
- 4) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
 - 5) en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

ICP har udarbejdet en redegørelse i forhold til planlovens § 11e, stk. 4 for ændringer af butiksstørrelser i Bryggen i januar 2020.

Samlet set vurderes det at være i overensstemmelse med Kommuneplanens Generelle Mål og Rammer, samt med Retningslinjerne for Bymidter i Kommuneplanen og Planloven at give mulighed for etableringen af to udvalgsvarerbutikker på 3.000 m² og 3.500 m² i Bryggen.

Muligheden for etableringen af to udvalgsvarerbutikker på henholdsvis 3.000 m² og 3.500 m² i Bryggen vil overordnet styrke detailhandelen i Vejle bymidte. Etableringen af to stærke detailhandelskoncepter vil især styrke shoppingcentret Bryggen og vil øge kundestrømmen væsentligt i centret. Hermed vil Bryggen i højere grad udfylde rollen som vigtigt ankerpunkt i Vejle bymidte.

Etableringen vil ikke rykke ved det samlede bruttoareal til detailhandel i bymidten, men vil alene være en intern omflytning af udnyttelsen af arealerne i Bryggen.

Etableringen af butikkerne i Bryggen vurderes primært at få betydning for etableringen af butikker i Gammel Havn. Det er den samme type af butikker, der ønskes etableret begge steder. Det vurderes at betyde en omsætningsfald på 61 mio. kr. i Gammel Havn i forhold til 0-alternativet, dvs. ingen store butikker, svarende til et fald på 11%.

Der er dog kun mulighed for etablering af to store udvalgsvarerbutikker i Bryggen, mens Gammel Havn har mulighed for etablering af flere store butikker samt har nogle andre fordele til etablering af store udvalgsvarerbutikker, som for eksempel direkte adgang for kunderne og stor synlighed i gadebilledet.

Etableringen vil give Bryggen mulighed for bedre at udnytte især 1. salen i centret og skabe en bedre shoppingoplevelse. Derved vil det styrke den samlede oplevelse for kunderne i Vejle bymidte.

Butikkerne i Vejle bymidte i øvrigt samt Vejle by i øvrigt vurderes i mindre omfang at blive berørt af etableringen af de to butikker. Vejle bymidte i

øvrigt vurderes at miste godt 2%, mens Vejle by i øvrigt vurderes at miste godt 1% i forhold til 0-alternativet.

Ændringerne vurderes ikke at få konsekvenser for butikkerne udenfor Vejle by, da Vejle bymidte i forvejen er et stærkt og betydende udbudspunkt.

Redegørelsen er vedlagt som bilag.

Grønt Danmarkskort

Den ramme der ændres med tillægget har udpegninger under Grønt Danmarkskort, men det skyldes unøjagtighed i kortmaterialet, da udpegningerne gælder åen, der ikke er en del af rammen.

Risikovirksomhed

En mindre del af ramme I.I.C.23 mod Søndertorv ligger indenfor en afstand af 500 meter fra en risikovirksomhed.

Da det kun er ca. 4 p-pladser i Bryggen der ligger indenfor planlægningszonen for risikovirksomheden, skal der ikke beregnes for samfundsrisikoen.

Fordebat

Forslaget til ændringen af rammen har været i fordebat fra den 16. marts 2020 til den 30. marts 2020. Der indkom ingen bemærkninger.

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.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b, men vurderes at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen for § 8, stk. 1, nr. 1, jævnfør § 8, stk. 2, og er derfor ikke miljøvurderet.

Institut for Center-Planlægning har udarbejdet en rapport for at opfylde redegørelseskravene i planloven i forbindelse med at give mulighed for to udvalgswarebutikker på henholdsvis 3.000 m² og 3.500 m² i shoppingcentret Bryggen. Det samlede areal til detailhandel i Bryggen ændres ikke. ICP har fulgt redegørelseskravene til lokalplanen og tillægget i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning".

Samlet set vurderes det at være i overensstemmelse med kommuneplanens Generelle Mål og Rammer og Retningslinjerne for Bymidter samt planloven. De to store udvalgswarebutikker vil overordnet styrke detailhandelen i Vejle bymidte, og især Bryggen. De nye udvalgswarebutikker vil især hente omsætning fra Gammelhavn-projektet, hvis det bliver realiseret som muligt i lokalplan nr. 1225.

Butikkerne i Vejle bymidte samt Vejle by i øvrigt vurderes at blive berørt af etableringen af de to butikker i mindre omfang. Vejle bymidte vurderes at miste godt 2%, mens Vejle by i øvrigt vurderes at miste godt 1%. Vejle bymidte er i forvejen et stærkt og betydende udbudspunkt, og ændringerne vurderes ikke at få konsekvenser for butikkerne udenfor Vejle by.

I forhold til dagligvare, hvor rammen justeres op fra 4.000 m² til 5.000 m², vurderes det ikke at få konsekvenser på andre dagligvarebutikker. Dagligvarebutikker på 5.000 m² er supermarkeder, og ændringen betyder at eksisterende supermarked i Bryggen, kan moderniseres til tidssvarende forhold.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 62a Vejle Bygrunde er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 1. Matrikel nr. 62a, 66 og 67 Vejle Bygrunde er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 2. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Sønderbro, nord for planområdet, er beskyttet som fortidsminde efter naturbeskyttelseslovens § 12, § 13 og § 18. Dette medfører generelt en 100 meter beskyttelseszone omkring fortidsmindet, men Skov- og Naturstyrelsen har ved en deklaration af den 23.10.1990 reduceret beskyttelseslinjen omkring Sønderbro. En mindre del af planområdet berøres af linjen, men den friholdes for bebyggelse.

Næsten hele området er omfattet af å-beskyttelseslinjen. Området er

undtaget fra byggelinjen, da det jævnfør naturbeskyttelsesloven, efter den hidtidige lovgivning har været undtaget.

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. Byggeri i området vil være skjult bag anden bebyggelse, og vil derfor ikke have nogen indvirkning på kystlandskabet.

En mindre del af planområdet mod Søndertorv ligger indenfor en afstand af 500 meter fra en risikovirksomhed. Da det kun er ca. 4 p-pladser i Bryggen der ligger indenfor planlægningszonen for risikovirksomheden, er der ingen samfundsrisiko.

Gældende ramme I.I.C.23 Centerområde syd for Sønderå i Vejle

Bebyggelsesprocent: 225

Bebyggelsesprocent gælder for området som helhed

Maks. antal etager: 4

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. tilladte miljøklasse: I

Maks. tilladte miljøklasse: 3

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligbebyggelse og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsesprocenten for matr. nr. 65a, 66 og 67, Vejle Bygrunde, må ikke overstige 400. For de resterende arealer må bebyggelsesprocenten under ét ikke overstige 225. Bebyggelse skal generelt opføres som sluttet bebyggelse i vejskel. Der åbnes mulighed for at bygge tæt på åen, når der kan argumenteres for en bystrækning med arkitektonisk og bebyggelsesmæssig helhed, og når der sikres en offentlig stiadgang til området. Den samlede ramme til butikksformål er på 33.000 m² herunder en dagligvarebutik på max. 4.000 m². Denne ramme er udnyttet. Se skema for samlet ramme over arealer til butikksformål.

Zonestatus

Området er i byzone.

Generelle retningslinjer

Fælles friareal min. boliger: 10% af grund

Fælles friareal min. til offentlige formål: 10% af grund
Fælles friareal min. til anden anvendelse: 10% af grund

Parkering min. boliger: 1 pr. bolig

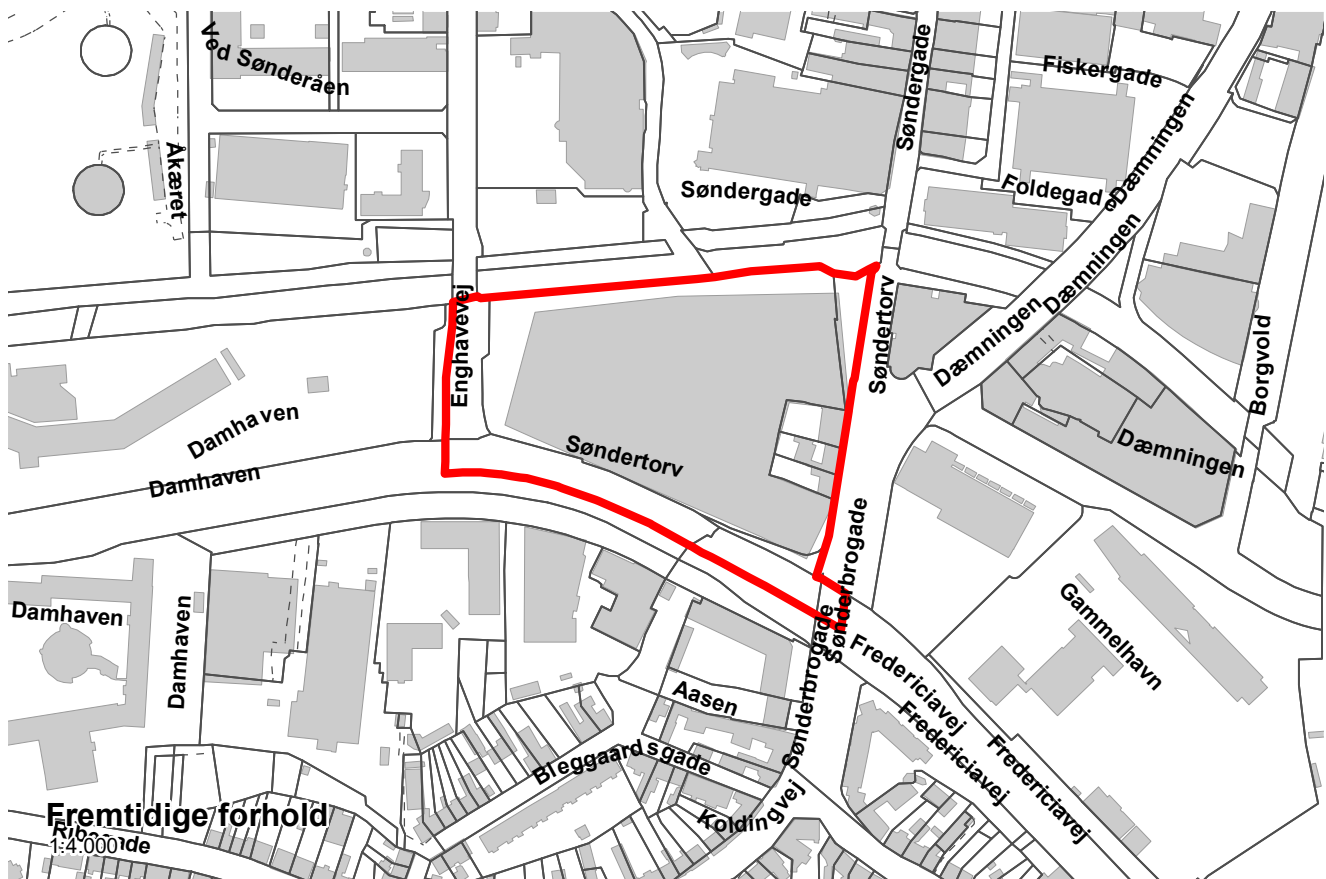
Parkering min. offentlige formål: Fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen

Parkering min. anden anvendelse: 1 pr. 50 m²

Ændring af ramme I.I.C.23

Der tilføjes til ramme efter max. størrelsen på dagligvarebutik at: ...og to store udvalgsvarerbutikker på max. 3.000 m² og 3.500 m².

Ramme til dagligvarebutik hæves fra max. 4.000 m² til 5.000 m².



Ramme I.I.C.23 er vist med rødt



vejle
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1320 og tillæg nr. 60

01-10-2020

Lokalplan nr. 1320 Centerområde ved Søndertorv, Sønderbrogade og Enghavevej, Vejle og tillæg nr. 60 er den 30. september 2020 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

J. nr.:

01.02.05-P16-3-20

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 5. oktober 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. 5. oktober 2020

Lokalplan nr. 1320 og tillæg nr. 60

Centerområde ved Søndertorv, Sønderbrogade og Enghavevej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 30.09.2020 vedtaget lokalplan nr. 1320 og tillæg nr. 60 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for etablering af to udvalgswarebutikker på henholdsvis 3.000 m² og 3.500 m². I dag er det kun muligt med 2.000 m².

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. 05.10.2020 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.