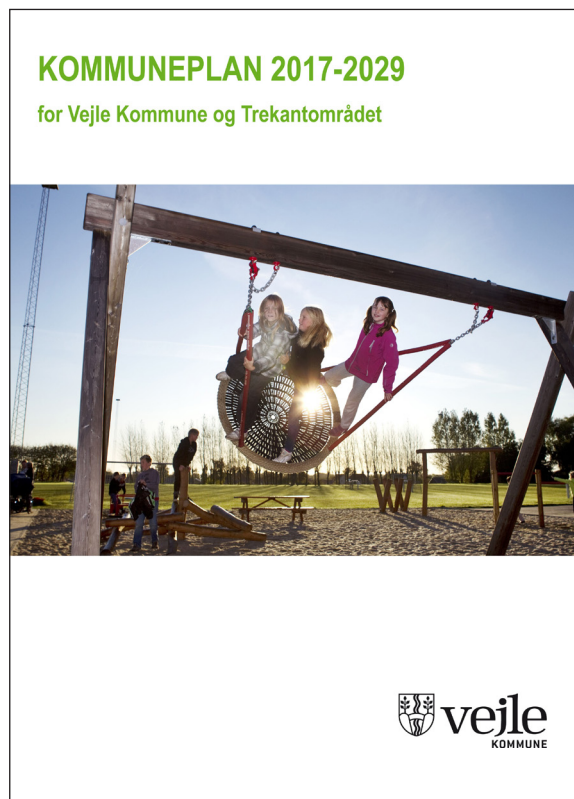


TILLÆG NR. 62

Hører til lokalplan nr. 1321
Boligområde ved Ballevej, Bredsten

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 10.02.2021

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

28.10.2020 Vedtagelse af forslag i byrådet

04.11.2020 - 30.12.2020 Offentlig høring

10.02.2021 Endelig vedtagelse i byrådet

15.02.2021 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

En privat lodsejer ønsker at udvikle et område i den vestlige del af Bredsten til åben-lav og tæt-lav boliger.

Udstykningsplanerne for lokalplanområdet ligger inden for to kommuneplanrammer, ramme nr. 8.B.7 (boliger) og 8.O.8 (offentlige formål). Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med områdets rammebestemmelser for den del af lokalplanområdet, der ligger inden for ramme nr. 8.O.8. Ramme nr. 8.B.7 udvides med dette tillæg til også at omfatte den del af ramme nr. 8.O.8, som ligger inden for lokalplanens område. Desuden er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at mindstegrundstørrelsen for tæt-lav boligparceller skal være 400 m². Kommuneplanen stiller krav om, at der skal udarbejdes et tillæg med en redegørelse for de mindre grundstørrelser.

Begrundelsen for de mindre end 400 m² grunde ned til 300 m² er, at de fælles friarealer anlægges med en beplantning, der skaber høj kvalitet og giver karakter til området. Den del af grundstørrelsen, der ligger under de 400 m² skal lægges til de fælles friarealer udover de almindelige 10%.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af et areal, der er udpeget til skovrejsning. I det størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor en kommuneplanramme til boligformål og en del af den offentlige ramme overgår til denne boligramme, reduceres skovrejsningsarealet, så det ikke omfatter lokalplanområdet.

Der skal udarbejdes et tillæg nr. 62 til Vejle Kommuneplan nr. 2017-2029

Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Fordebat

Forud for udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen af et område, skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag med henblik på planlægningsarbejdet. Vejle Kommune har indkaldt ideer og forslag i 14 dage i perioden 25.03.2020 til den 08.04.2020. Der kom ingen bemærkninger i perioden.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i planområdet forekommer dy-

rearter, 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.

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.

Kulturhistoriske værdier

VejleMuseerne har udtalt, at der ved Bredsten i sin tid blev gjort mange arkæologiske fund, da omfartsvejen blev lavet vest om byen. Afgrænsningen af fundene i nord-sydlig retning er derfor ret præcis, men da der ikke er lavet udgravninger øst og vest for vejen, ved man ikke nøjagtigt, hvor langt fortidsminderne strækker sig i den retning. At der er tale om en vis udbredelse viser fund fra markerne, bl.a. detektorfund.

At der er udpeget et kulturarvsareal skyldes, at der er omfattende fund fra vikingetid, og at her synes at være en kontinuitet, hvor bebyggelsen nærmer sig Bredsten kirke jo længere man nærmer sig tidlig middelalder.

VejleMuseerne anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af området, inden der påbegyndes jordarbejde.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Ballevej er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. I det lokalplan sikrer, at der ikke kan opføres bebyggelse i mere end 2 etager og maksimum 8,5 meter, vurderes det, at bebyggelsen ikke vil påvirke kulturmiljøet langs Ballevej væsentligt.

Afgrænsning mellem byen og det åbne land

Lokalplanområdet ligger op til allerede bebyggede boligområder langs Ballevej og som en naturlig udvidelse af bystrukturen i Bredsten. Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for en boligramme i kommuneplanen. Det vurderes derfor, at det nye boligområde ikke ændrer væsentligt på afgrænsningen mellem byen og det åbne land.

Beskyttede sten- og jorddiger

Langs en mindre del af lokalplanens afgrænsning mod nordvest ligger et dige, som skal bevares. Lokalplanen sikrer, at der ikke kan opføres bebyggelse og anlæg ved diget.

Skovrejsningsområder

Arealet til skovrejsning reduceres, så det ikke dækker lokalplanområdet.

Trafiksikkerhed

Lokalplanen sikrer, at der etableres fartdæmpende foranstaltninger på stamvejen i lokalplanområdet. Desuden sikres oversigtsforhold fra bolig- og stamveje. Der sikres interne stier i lokalplanområdet og med mulighed for tilkobling til sti ved Bredsten Skole.

Gældende ramme 8.B.7 Boligområde ved Skolevænget i Bredsten

Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 1

Maks. bygningshøjde i meter: 6,5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav bebyggelse, samt offentlige formål som institutioner, parkering, sportspladser, grønne områder, kirker o. lign.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen må være fritliggende til boliger og offentlige formål. Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav bebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til bygningens indretning eller formål nødvendiggør det.

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Notat

Området skal planlægges med særlige forholdsregler for beskyttelse af grundvandet. En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Ændring af ramme 8.B.7 Boligområde ved Skolevænget i Bredsten

Bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 1

Maks. bygningshøjde i meter: 6,5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav bebyggelse, samt offentlige formål som institutioner, parkering, sportspladser, grønne områder, kirker o. lign.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen må være fritliggende til boliger og offentlige formål. Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav bebyggelse, er bebyggelsesprocenten max. 40. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til bygningens indretning eller formål nødvendiggør det.

Der kan udlægges tæt-lav boligparceller ned til 300 m² under forudsætning

af, at restarealet til overholdelse af mindstegrundstørrelsen på 400 m² tillægges det fælles friareal udover de 10%. Det er desuden en forudsætning for at lave grunde under 400 m², at der tilføres en ekstra kvalitet til områdets f.eks. i form af særligt attraktive fællesarealer.

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Notat

Området skal planlægges med særlige forholdsregler for beskyttelse af grundvandet. En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandsspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Gældende ramme 8.O.8

Offentligt område ved Balle Vestvej i Bredsten

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som skov og grønne områder.

Infrastruktur

Vejudlægget til planlagt tilslutningsanlæg til hovedlandeveisforlægning skal respekteres.

Zonestatus

Området er i landzone.

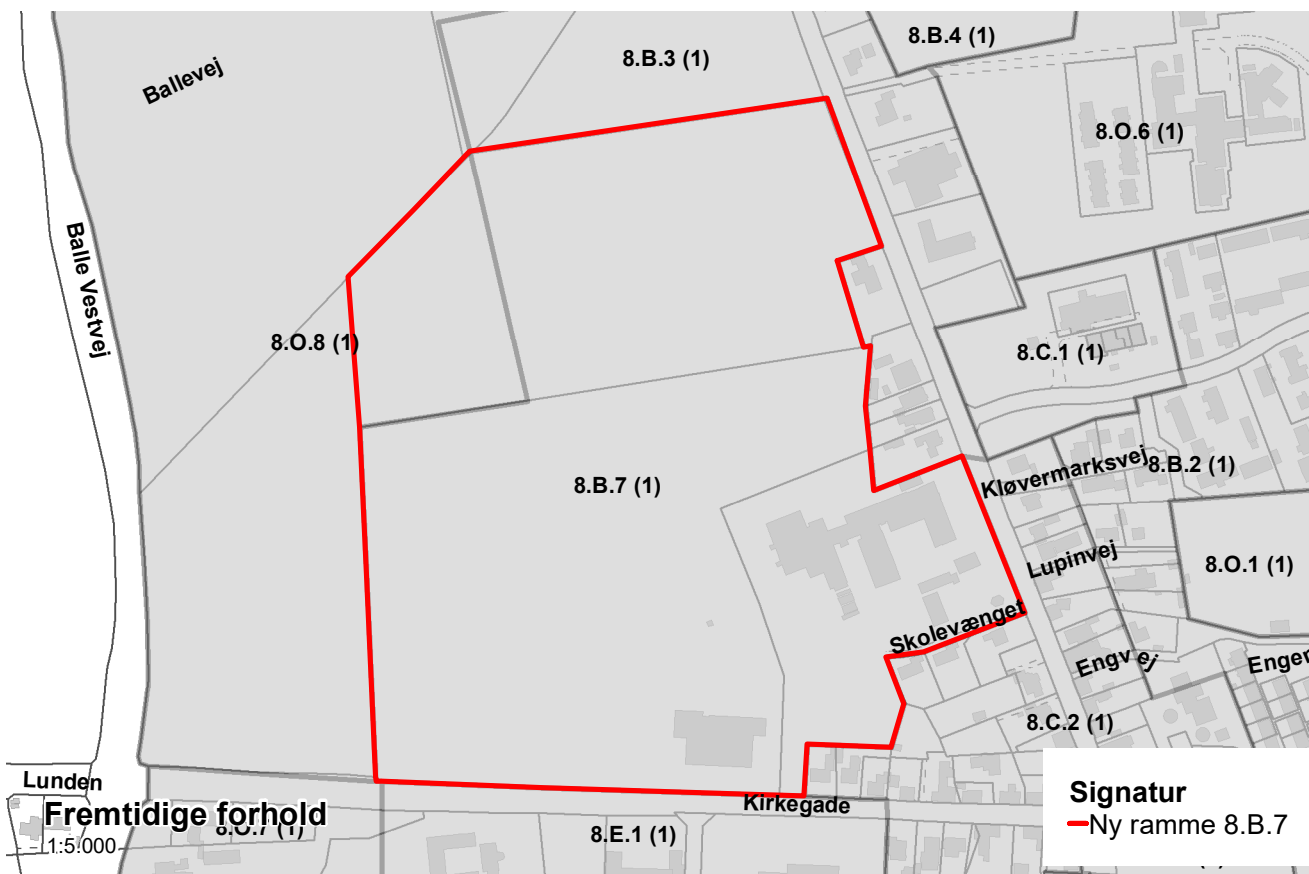
Notat

Området kan udnyttes til rekreative formål som eksempelvis park, skov eller lign.

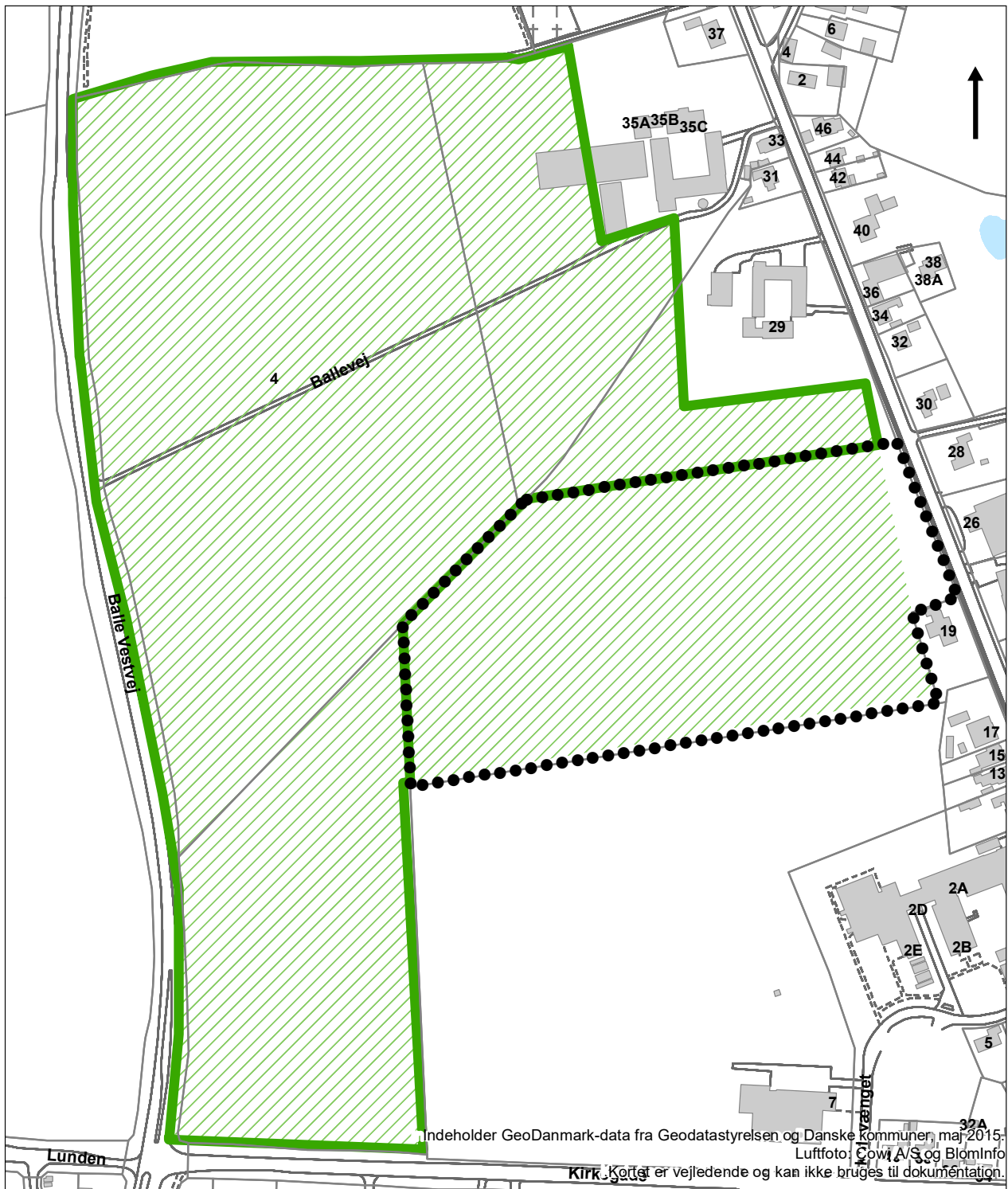
Ændring af ramme 8.O.8

Offentligt område ved Balle Vestvej i Bredsten

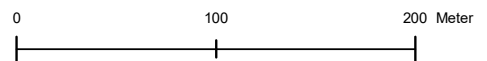
Den del af ramme nr. 8.O8, som ligger inden for lokalplanens område, lægges til ramme nr. 8.B.7.







Ramme nr. 8.B.7 er udvidet med en del af ramme nr. 8.O.8



Kort, der viser det reducerede skovrejsningsareal



Signatur

-  Skovrejsning ønsket
-  Reduceret areal for ønsket skovrejsning
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel



vejle
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1321

Lokalplan nr. 1321 for et boligområde ved Ballevej i Bredsten og tillæg nr. 62 til Vejle Kommuneplan 2017-2029) er den 10.02.2021 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne 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 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.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 15.02.2021 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Anne-Marie Bæk Mortensen
Arkitekt, cand. arch.

11-02-2021

Side 1 af 4

J. nr.:
01.02.05-P16-1-20

Kontaktperson:

Anne-Marie Bæk
Mortensen

Lokaltlf.: 7681 2283

E-post:ANBMO@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle
Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2,
8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

5. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- Nej
- Ja

6. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

7. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

8. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

9. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

10. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbage-trækningen af dit samtykke.

11. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 15.02.2021

Lokalplan nr. 1321 og tillæg nr. 62

Boligområde ved Ballevej, Bredsten

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 10.02.2021 vedtaget lokalplan nr. 1321 og tillæg nr. 62 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at udlægge området til boligformål i form af åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav (rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse mv.)

Lokalplanen er vedtaget med en mindre ændring i forhold til forslaget. I lokalplanens afsnit om varmforsyning tilføjes følgende formulering: *Området er udlagt til individuel varmforsyning. Området ligger i tilknytning til Bredsten-Balle Varmeværks forsyningsområde.*

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. 15.02.2021 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/områdeklassificering