

Vedtaget til

Tillæg nr. 3 - Ved Ibæk Strandvej til Kommuneplan 2017-2029

for Vejle Kommune og Trekantområdet



Forslag vedtaget 16. august 2017
Forslag offentliggjort 21. august 2017
I høring 16. oktober 2017

Tillæg nr. 3 - Ved Ibæk Strandvej

Status	Vedtaget
Plannavn	Tillæg nr. 3 - Ved Ibæk Strandvej
Plannummer	Tillæg nr. 3
Dato for offentliggørelse af forslag	16. august 2017
Dato for vedtagelse	13. december 2017
Dato for ikrafttræden	13. december 2017
Høringen starter	21. august 2017
Høringen slut	16. oktober 2017
Gælder for hele kommunen?	Nej
VVM redegørelse	Kommuneplantillæg uden VVM

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.

Indledning

Baggrund

Vejle Kommune har som led i en langsigtet udviklingsplan for Vejle Havn solgt et areal på 34.745 m² til boligformål på Ibæk Strandvej i Vejle. Allerede i 2004 blev der peget på mulighederne for at omdanne de yderste dele af Sønderåens udløb i Vejle Fjord til boliger. Det er nu Vejle Kommunes ønske at realisere en omdannelse af det attraktivt beliggende område til boligformål. Området er udlagt til centerområde med mulighed for boliger i den østlige del af området. I kommuneplanens generelle rammer står der at tæt-lav boliger skal have en mindste grundstørrelse på 400 m² og et fælles friareal svarende til 10 % af den samlede grundstørrelse og 50%

for etageboliger. På grund af den nære beliggenhed til midtbyen nedsættes den mindste grundstørrelse for tæt-lav til en minimum grundstørrelse på 135 m². Bebyggelsesprocenten hæves til maksimalt 130 for den enkelte ejendom. Det fælles friareal for etageboliger i 2-3 etager nedsættes til 20 % af den samlede grundstørrelse. Indenfor området kan der maksimalt bygges 17.500 m² etagemeter. Heraf 5.300 m² til etageboliger i 3 etager. Idet området overgår til boligområde udelades afsnittet om miljøforhold. Derudover ligger strandengområdet, vist med skravering på kortet ligger i byzone, hvilket er uhensigtsmæssig i forhold til at det er et §3 område, og at dyrehold skal afgræsse området. Der skal på baggrund af disse forhold udarbejdes kommuneplantillæg.

Redegørelse

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. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt. Grunden anvendes i dag til erhvervsområde og er bebygget med erhvervsbygninger i op til 2 etager med en bygningshøjde på ca 6,5 meter. Det nye boligbyggeri der ligger tættest kysten opføres ca. 160 meter fra kysten, adskilt af et strandengområde, og opføres ligeledes i 6,5 meter. Dog med enkelte bygningsdele der kan opføres i op til 9,0 meter. Etageboligbebyggelsen, som er trukket 300 meter tilbage fra kysten opføres i op til 9,5 meters højde. Byggeriets højde er tilpasset den øvrige bebyggelse langs Ibæk Strandvej. Arkitektonisk tager bebyggelsen afsæt i den nære beliggenhed til Vejle midtby og samtidig er den tilpasset den nære beliggenhed til åen og kysten grundet sit materialevalg og farvesammensætning. Det vurderes samlet set at kystlandskabet derfor ikke bliver væsentlig påvirket.

Miljøscreening

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer 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, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv. Der er foretaget en støjberedning, der viser at bebyggelsen skal rykkes 20 meter tilbage på grunden i forhold til Ibæk Strandvej, samt at der skal etableres en 2 meter høj støjskærm, for at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj i nattetimerne kan overholdes mod Ibæk Strandvej. Ligeledes trækkes bebyggelsen 20 meter væk fra det vestlige skel mod erhvervsområdet, for at sikre bebyggelsen mod virksomhedsstøj. Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af klimaforandringer, idet lokalplanen fastlægges at sikre moden vandstand på op til kote 2,5. Dvs. at gulvkoten i den nye bebyggelse skal ligge i minimum kote 2,5. Arealet øst for lokalplanområdet er et §3 område i form af strandeng. Området er beskyttet af naturbeskyttelsesloven, og det vurderes ikke, at området påvirkes væsentligt af lokalplanområdet. Området ligger i den kystnære del af byzonen. Facadebebyggelsen mod fjorden skal opføres i maks. 6,5 meters højde med trappetårne op i 9 meters højde. Den vestligste del af Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 9,5 meter. Det vurderes at bebyggelsen højdemæssigt falder godt ind i den eksisterende kontekst. Der er foretaget visualiseringer fra kysten og det vurderes samlet set, at kystlandskabet ikke bliver væsentlig påvirket af den nye bebyggelse. En del af området er omfattet af økologiske forbindelsesområder, ligesom store dele af engområdet er. Der er derfor stadig rig mulighed for spredning af planter og dyrearter i området. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr.3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [1.1.C.34](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.1.C.34 - Boligområde ved Ibæk Strandvej, Vejle

**Bestemmelser**

Plannavn	Boligområde ved Ibæk Strandvej, Vejle
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Blandet boligområde
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	130 %
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	3 etager
Max. bygningshøjde	9 m
Anvendelse	Bebyggelsesprocent: 130 % Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom. Der må maks. bygges 17.500 m ² inden for området. Udover de 17.500 m ² må der i den nordvestlige del af området opføres bebyggelse til offentlige formål. Maks. antal etager: 3 Maks. bygningshøjde i meter: 9,5 m
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med hovedvægten på boligbebyggelse som etageboliger og tæt-lav rækkehuse. Derudover kan der placeres offentlige formål som f.eks. kajakklub.
Bebyggelsens omfang	Ved udstykning af tæt-lav kan der opføres rækkehuse med en mindste grundstørrelse på minimum 135 m ² . Veje og andel i det fælles friareal kan ikke medregnes til mindste grundstørrelse. For tæt-lav og etageboliger i 2 etager må der maksimalt bygges i 6,5 meter over niveauplan. Enkelte bygningselementer så som trappeopgange til tagterrasser må ikke overstige 9,0 meter over niveauplan. Ved etageboliger i 3 etager må bebyggelse ikke overstige 9,5 meter. Der må ikke etableres dagligvarebutikker.

Opholdsarealer	Der skal sikres fælles friareal svarende til 20 % af den samlede grundstørrelse for tæt-lav og etageboliger i 2-3 etager og 35 % for etageboliger i 3 etager.
Bemærkning til zonestatus	Området er i byzone og landzone.
Særlige bestemmelser	Langs Sønderå fastlægges en byggelinje på min. 10 m målt fra øverste vandløbskant. Inden for dette område skal der være grønt område og sti og der må ikke opføres bebyggelse, indrettes oplag eller foretages terrænreguleringer.
Gælder for hele kommunen?	Nej
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer

Status

Vedtaget

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.