

TILLÆG NR. 29

Rekreativt område i Kellers Park, Brejning
Hører til lokalplan nr. 1281

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 20.03.2019

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

21.11.2018 Vedtagelse af forslaget i byrådet

26.11.2018 - 21.01.2019 Offentlig høring

20.03.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

25.03.2019 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Kommuneplantillægget udarbejdes på baggrund af ønsket om en ny lokalplan for en bygning til hotel- og konferencfaciliteter ved Comwell, Kellers Park.

Bygningskomplekset består af 4 bygninger, omkring en rektangulær gårdsplads.

Ejerne driver hotel i bygningskompleksets 3 andre bygninger, og ønsker at udvide hoteldriften med flere værelser og konferencfaciliteter. Den eksisterende bygning langs H.O. Wildenskovsvej er dog i så dårlig stand, at den ikke mere er egnet til ophold. Derfor ønsker man at nedrive den eksisterende bygning og genopføre en bygning tilsvarende den eksisterende i arkitektur.

Bygningen er en del af det 4 fløjede bygningskompleks, der under De Kellerske Institutioners tid blev kaldt "Asylet" eller "Det gule afsnit". Bygningen fungerede som sygehus.

Det samlede bygningskompleks har en høj kulturhistorisk værdi som er vigtig at bevare og videreformidle - på trods af at den pågældende bygning nu er i en så dårlig stand at den ikke kan bevares.

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bygning kan nedrives.

Formålet med lokalplan nr. 1281 er, at give mulighed for at opføre en ny bygning, samt at sikre, at denne opføres tilsvarende den eksisterende i arkitektur.

Den eksisterende kommuneplanramme 9.R.3 fastlægger, at de eksisterende bevaringsværdige bygninger inden for rammeområdet ikke må nedrives.

Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg til Vejle Kommuneplan 2017 - 2029, for at kunne realisere lokalplan nr. 1281.

Kommuneplantillægget skal udlægge en ny kommuneplanramme for den del af lokalplan nr. 1281, der omfatter den eksisterende bygning.

Den nye kommuneplanramme skal ikke indeholde bestemmelser om bevaring af den eksisterende bygning.

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.

Planområdet 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.

Den eksisterende bygning i er ikke synlig fra kysten, eftersom den ligger placeret bag ved den øvrige, højere bebyggelse i bygningsanlægget. Den nye bygning vil ikke afvige væsentligt med hensyn til højde og volumen i forhold til den eksisterende bygning, og vil derfor heller ikke blive synlig fra kysten.

Fordebat

Ændringen af rammen har været i offentlig fordebat i perioden 5. juli - 6. august 2018.

Der er ikke indkommet forslag i høringsperioden.

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke specifik kendskab til, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder flagermus.

Da den gamle bygning har stået tom i en årrække er det imidlertid ikke usandsynligt, at der er flagermus i bygningen. Alle arter af flagermus er omfattet af bilag IV og er strengt beskyttede jf. habitatdirektivet. Reglerne er bl.a. implementeret i Naturbeskyttelseslovens § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsens § 10, hvor Naturstyrelsen er myndighed. § 29a i Naturbeskyttelsesloven siger følgende: "De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Stk. 2 Yngle- og rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges".

Det er lodsejers ansvar at sikre, at beskyttelsesbestemmelserne jf. Naturbeskyttelsesloven § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10 ikke overtrædes. Dette vil i mange tilfælde indbefatte nærmere undersøgelser, som således også påhviler lodsejeren. Viser undersøgelserne, at der er forhold, der vil medføre overtrædelser af beskyttelsesbestemmelserne, og ønsker lodsejer på trods heraf at fortsætte med tiltaget, skal der søges om dispensation hos Naturstyrelsen.

Hvis der er flagermus, skal Naturstyrelsen give tilladelse til nedrivning af bygningerne, og nedrivning skal foregå i perioden mellem 1. september og 1. oktober, eller mellem slut-april til slut-juni, hvor flagermus i alle livsstadier vil være i stand til at flygte, hvis de befinder sig i bygningerne.

Såfremt ovenstående følges, vurderer kommunen at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser 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 planernes 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.

Der er screenet på kommuneplantillæg nr. 29 og lokalplanforslag 1281.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at 1 bygning der er en del af det bevaringsværdige bygningskompleks, kan nedrives. Lokalplanen sikrer, at den samlede oplevelse af bygningskomplekset bevares og videreføres. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer, at bygningen opføres så den indpasses i det bevaringsværdige bygningskompleks og fremstår som en arkitektonisk helhed, med en detaljering, karakter og materialebrug der refererer til den oprindelige bygning.

På trods af den nære placering til kysten, bliver den fremtidige bygning ikke synlig set fra kysten, eftersom den ligger placeret bag ved den øvrige, højere bebyggelse i bygningsanlægget. Den nye bygning vil ikke afvige væsentligt med hensyn til højde og volumen i forhold til den eksisterende bygning, og vil derfor heller ikke blive synlig fra kysten.

Planerne 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 9.R.3

Rekreativt område ved H.O. Wildenskovsvej i Kellers Park, Brejning

Bebyggelsesprocent: 65

Bebyggelsesprocentprocenten gælder for den enkelte ejendom

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål som hotel, konference- og kursusvirksomhed, samt boliger. Det er ikke tilladt at etablere detailhandelsbutikker i området.

Bebyggelsens omfang og udformning

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i Det Gule Afsnit. Der må ikke opføres ny bebyggelse i gårdrummet i mellem de eksisterende bygninger. Hele den eksisterende bebyggelse er bevaringsværdig og skal bevares i sin eksisterende arkitektur og udformning, dog kan bygninger også gives en hvid farve.

Zonestatus

Området er i byzone og landzone. Den del af området der er i landzone, skal forblive i landzone.

Ændring af rammer

Ny ramme 9.R.6

Rekreativt område ved H.O. Wildenskovsvej i Kellers Park, Brejning

Områdets anvendelse

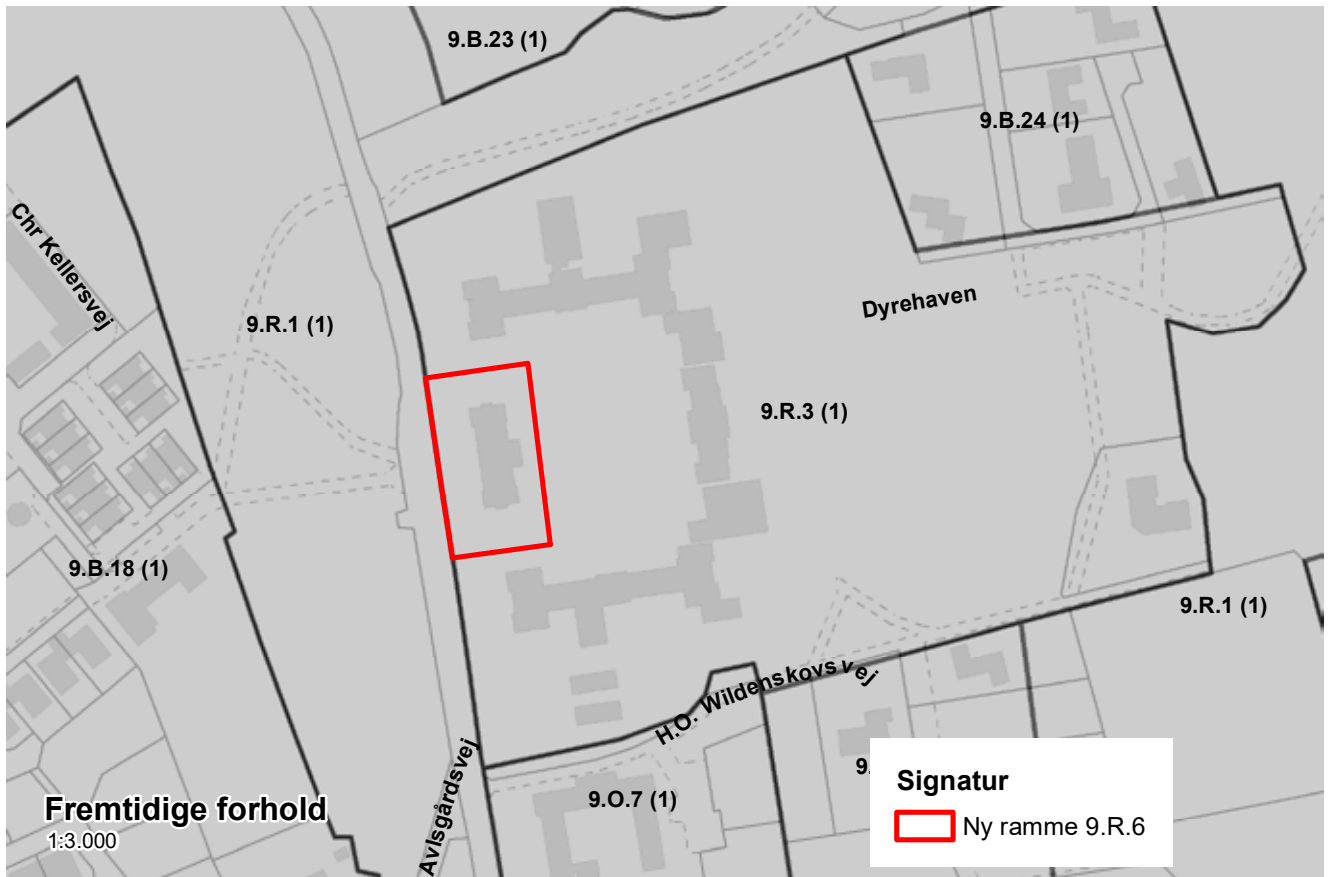
Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål som hotel, konference- og kursusvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i Det Gule Afsnit.

Zonestatus

Området er i byzone.





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. 1281 og tillæg nr. 29

Lokalplan nr. 1281 ”Bygning til hotel ved H.O.Wildenskovsvej i Kellers Park, Brejning” og tillæg nr. 29 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 20. marts 2019 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: www.vejle.dk/lokalplaner <http://www.vejle.dk/planer> 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 25. marts 2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Birch
Byplanlægger, arkitekt
Plan, Vejle Kommune

22-03-2019

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-13-18

Kontaktperson:

Christina Birch

Lokaltlf.: 76 81 22 56

Mobil:

E-post: CHRBI@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.



Teknik & Miljø - Plan

Kirketorvet 22, 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30 Fax:

chrbi@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

Reg. nr. 4597 konto 642 56 03000 · CVR Nr. 29189900 · EAN Nr.

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. 25.03.2019

Lokalplan nr. 1281 og tillæg nr. 29

Bygning til hotel ved H.O.Wildenskovsvej i Kellers Park, Brejning

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 20.03.2019 vedtaget lokalplan nr. 1281 og tillæg nr. 29 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanforslaget er, at give mulighed for nedrivning af den eksisterende, samt opføre en ny bygning, der rummer nutidige forhold for hotel og konferencefaciliteter. Samtidig skal den ydre del af bygningen forholde sig til det eksisterende bygningskompleks, som i dag huser Comwell Kellers Park. Den nye bygning skal i sit udtryk bidrage til fastholdelse af fortællingen om det samlede bygningsanlægs oprindelige udtryk.

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. 25.03.2019 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:

<https://kpo.naevneneshus.dk/Public/ChooseLoginProvider?returnUrl=https://kpo.naevneneshus.dk/External>. 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:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/>

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.