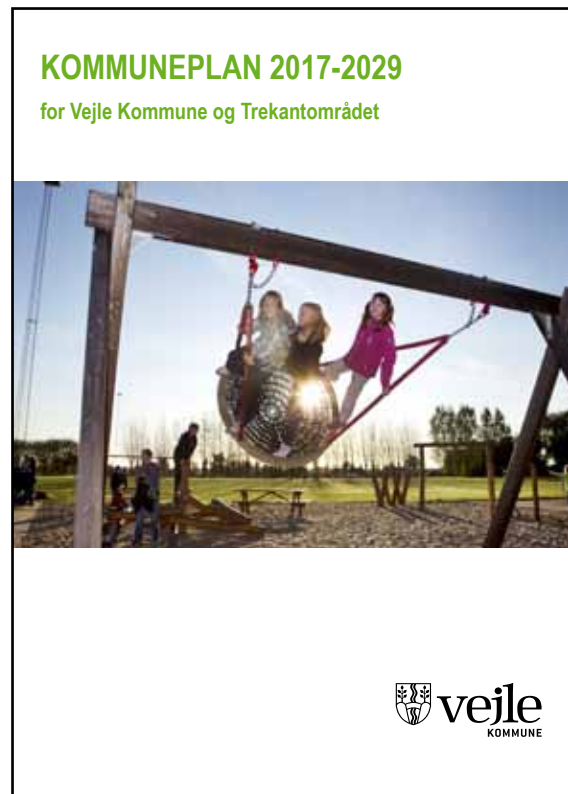


TILLÆG NR. 23

Boligområde ved Vindingvej, Vejle
Hører til lokalplan nr. 1275

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 06.02.2019

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

03.10.2018 Vedtagelse af forslaget i byrådet

08.10.2018 - 03.12.2018 Offentlig høring

06.02.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

08.02.2019 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Der udarbejdes en lokalplan, der omfatter ejendommen Vindingvej 80, 7100 Vejle. Her ønskes en ny bebyggelse, der udformes som en 4-længet gårdbebyggelse. Ønsket er at bevare det eksisterende stuehus og bygge sammenhængende boliger, i princippet udformet som 3 gårdlænger.

Der ønskes mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på mindre end de 400 m², som Vejle Kommuneplan fastlægger. I Vejle Kommuneplan er det fastlagt, at kravet til tæt-lav grundstørrelser kan nedsættes med op til 100 m² på baggrund af en konkret vurdering.

Det vurderes, at det er væsentligt at gruppere de nye boliger tæt omkring det eksisterende stuehus for at opnå indtrykket af en gårdbebyggelse, som passer ind i landsbymiljøet. Hermed opfyldes betingelserne for at nedsætte kravet til mindste grundstørrelse med op til 100 m².

Lokalplan nr. 1275 fastlægger en grundstørrelse på minimum 300 m².

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.

Rammeområdet 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. Rammeområdet kan ikke ses fra kysten på grund af de topografiske forhold, og da der er eksisterende by mellem rammeområdet og kysten.

Fordebat

Ændringen af rammen har været i offentlig fordebat i perioden 5. april - 19. april 2018. Der er ikke indkommet forslag i høringsperioden.

Habitatdirektivet

Det er ikke usandsynligt, at der er flagermus i de eksisterende bygninger, ligesom de store gamle træer kan huse flagermus. I nærområdet er der specifikt kendskab til forekomst af følgende arter: pipistrelflagermus, troldeflagermus og vandflagermus.

Alle arter af flagermus er strengt beskyttede arter jf. habitatdirektivet. Reglerne er bl.a. implementeret i Naturbeskyttelseslovens § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsens § 10, hvor Naturstyrelsen er myndighed. § 29a 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 Vejle Kommunes opfattelse, at der findes andre egnede lokale raste- og ynglepladser for de nævnte flagermusarter, såfremt det viser sig, at de berørte bygninger eller træer anvendes af flagermus. Det er derfor også Vejle Kommunes vurdering, at den økologiske funktionalitet for de enkelte flagermusarters lokale bestande kan opretholdes ved lokalplanens realisering. Vejle Kommune vurderer videre, at planen kan realiseres, uden at det vil skade væsentlige yngle- og rasteområder for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, hvis lodsejer følger beskyttelsesbestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10.

Grundejer/bygherre skal derfor kontakte Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent inden nedrivning for en vurdering af, om der skal meddeles dispensation og/eller foretages nærmere undersøgelser og evt. træffes afværgeforanstaltninger til sikring af evt. flagermus. Sikker udslusning af flagermus (og dermed nedrivning af bygninger og fældning af træer) er ifølge Naturstyrelsen i perioderne mellem 1/9 og 1/11 og 1/5 og 30/6, hvor de hverken har unger eller er i dvale.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer yderligere dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for 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. 23 og lokalplanforslag 1275.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at 1 bygning, der i Vejle Kommuneplan er udpeget som bevaringsværdig, kan nedrives. Lokalplanen stiller krav til placering og udformning af ny bebyggelse, så grundtanken om en gårdstruktur bevares.

Lokalplanområdet berøres af udpegningerne for Kirkens Næromgivelser, samt for Særligt Kirkeområde for Vinding Kirke. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for, at nye bygninger kun placeres i det område, der er udpeget til Kirkens Næromgivelser. Der kan ikke bygges boliger i området, der er udpeget til Særligt Kirkeområde.

Lokalplanen sikrer, at fremtidig bebyggelse opføres med en placering, udformning og et materialevalg, der er karakteristisk for byggetraditionen i de danske landsbyer.

Planerne vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til VVM-lovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Gældende ramme I.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse, lokalcenter og kollektive anlæg som f.eks. grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

Bebyggelsens omfang og udformning

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 for den enkelte ejendom. For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten 40.

Der kan planlægges for butikker til områdets lokalforsyning i området omkring Vindingvej. Butikker til lokal forsyning må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m² for dagligvarebutikker, og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Der må ikke etableres så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af rammer

Ny ramme I.2.B.13 Boligområde ved Vindingvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 40

Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. grønne anlæg, offentlige og private institutioner.

Bebyggelsens omfang og udformning

For ejendomme, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, er bebyggelsesprocenten 40.

Grunde må kun udstykkes med en størrelse på minimum 300 m².

Zonestatus

Området er i byzone



Den fremtidige kommuneplanramme 1.2.B.13 udtages af den eksisterende kommuneplanramme 1.2.B.3.



vejle
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1275 og tillæg nr. 23

Lokalplan nr. 1275 Boligområde ved Vindingvej, Vejle og tillæg nr. 23 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 6. februar 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 er vedtaget med følgende ændringer:

- Der gives mulighed for nærparkering ved den interne gårdsplads, samt langs en eventuel intern vej til boliger i byggefelt 3.

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 8. februar 2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Birch
Byplanlægger, arkitekt
Plan, Vejle Kommune

07-02-2019

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-6-18

Kontaktperson:

Christina Birch

Lokaltlf.: 76 81 22 56

Mobil:

E-post: CHRBI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle



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.

Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de data, som vi har modtaget om dig. 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. 08.02.2019

Lokalplan nr. 1275 og tillæg nr. 23

Boligområde ved Vindingvej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 06.02.2019 vedtaget lokalplan nr. 1275 og tillæg nr. 23 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre nye boliger, der er tilpasset landsbykarakteren. Det er karakteristisk for Vinding, at netop gårdbebyggelser har undergået en udvikling fra landbrug med driftsbygninger til boliger etableret i gårdbebyggelsen.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Der gives mulighed for nærparkering ved den interne gårdsplads, samt langs en eventuel intern vej til boliger i byggefelt 3.

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. 08.02.2019 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.