

Vedtaget

TILLÆG NR. 25

Tillæg nr 25
Hører til lokalplan nr. 1276

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2019

KOMMUNEPLAN 2017-2029
for Vejle Kommune og Trekantområdet



Forslag vedtaget	den 21. november 2018
Forslag offentliggjort	den 23. november 2018
I høring	23. november 2018 - 21. december 2018
Endelig Godkendt	den 27. februar 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.

Baggrund

En privat bygherre ønsker at opføre et etageboligbebyggelse med ca. 26 boliger på hjørnet af Vedelsgade og Tønnesgade. Projektet kan ikke opføres inden for gældende lokalplan 45. Der er derfor udarbejdet en ny lokalplan for det konkrete projekt. Projektet indebærer en ny randbebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanen er omfattet af ramme 1.1B.3 og nærværende tillæg fastlægger særlige bestemmelser for lokalplanens område som er sammenfaldende med matr. nr. 629aæ, Vejle Bygrunde. Parkeringskravet fastsættes til 1 p-plads pr 75 m² for boliger og 1 p-plads pr. 50m² for anden anvendelse. Der er ikke krav til omfanget af fælles friareal. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 190.

Redegørelse

Lokalplanen er omfattet af ramme 1.1.B.3 og nærværende tillæg fastlægger særlige bestemmelser for lokalplanens område som er sammenfaldende med matr. nr. 629ae, Vejle Bygrunde. Parkeringskravet fastsættes til 1 p-plads pr 75 m² for boliger og 1 p-plads pr. 50 m² for anden anvendelse. Dette er en afvigelse fra de generelle rammer for parkering, hvor der gælder et krav på 1 p-plads pr. bolig ved etageboliger. Der er ikke krav til omfanget af fælles friareal. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 190. Dette er en afvigelse fra den hidtil gældende ramme, hvor bebyggelsesprocenten for hele rammeområdet er fastsat til 110.

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer 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 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. Dette begrundes med:

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj. Boliger og udendørs opholdsarealer skal udformes således at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes med både åbne og lukkede vinduer.

Det vurderes, at trafik fra kommende beboere ikke vil være en væsentlig ændring i forhold til kørslen til eksisterende boliger, virksomheder.

Lokalplanområdet er kortlagt efter jordforureningsloven. Kortlægningen vurderes som mindre væsentlig, idet jordforureningslovens § 8 sikrer en miljø- og sundhedsmæssigt forsvarlig anvendelse af disse arealer.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive bebyggelse i 1-3 etager og i stedet opføre bebyggelse i 3-4 etager.

Nærmeste naboer, der hidtil har kunnet kigge hen over bebyggelsen, vil nu i stedet se en bygning. Til gengæld vil bebyggelse i gården blive erstattet af en delvis nedgravet parkeringsetage. Imellem lokalplanområdet og Tønnesgade 19 bliver der indkørsel til parkeringskælderen, og dermed øges afstanden til skel.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i 3-4 etager langs vejene Vedelsgade og Tønnesgade. En tættere by vil give mere skygge.

Området ligger inden for risikovirksheders planlægnings-/konsekvenszone. Der er foretaget en beregning i kommunens planlægningsmodel for samfundsrisiko, og resultatet af beregningen er, at det er tilladeligt med det nye antal boliger og dermed antal beboere i risikozonen.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [1.1.B.3](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.1.B.3](#)

Nye rammer der er udlagt i tillægget

1.1.B.3 - Boligområde ved Vedelsgade i Vejle



Bestemmelser

Plannummer	1.1.B.3
Anvendelse generelt	Boligområde
Bebyggelsesprocent	110%
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde	16 m
Bebyggelsens omfang	<p>Bebyggelsen skal generelt opføres som sluttet bebyggelse i vejskel. Dagligvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 1.000 m², og udvalgsvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 500 m². Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.</p>
Områdets anvendelse	<p>Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning. I bebyggelsen langs Vedelsgade, Tønnesgade og Vesterbrogade må i stueetagen indrettes butikker samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Her må kun med Byrådets særlige tilladelse etableres pengeinstitutter, forsikringskontorer, klinikker m.v.</p>
Miljø	Langs omløbsåen fastlægges en byggelinje på 10 m målt fra øverste vandløbskant.
Bemærkning til zonestatus	Området er i byzone.

Særlige bestemmelser

For matr. 629aæ, Vejle Bygrunde gælder særligt: Parkeringskravet fastsættes til 1 p-plads pr 75 m² for boliger og 1 p-plads pr. 50 m² for anden anvendelse. Der er ikke krav til omfanget af fælles friareal. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 190.

Specifik anvendelse

Zonestatus

Byzone

Generelle rammer

Her gælder også de [generelle rammer](#)

Aflyste rammer ved tillæggets endelige vedtagelse

1.1.B.3 - Boligområde ved Vedelsgade i Vejle



Bestemmelser

Plannummer	1.1.B.3
Anvendelse generelt	Boligområde
Bebyggelsesprocent	110%
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde	16 m
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal generelt opføres som sluttet bebyggelse i vejskel. Dagligvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 1.000 m ² , og udvalgsvarebutikker må etableres med et max. bruttoetageareal på 500 m ² . Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde, samt mindre butikker til områdets lokalforsyning. I bebyggelsen langs Vedelsgade, Tønnesgade og Vesterbrogade må i stueetagen indrettes butikker samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Her må kun med Byrådets særlige tilladelse etableres pengeinstitutter, forsikringskontorer, klinikker m.v.
Miljø	Langs omløbsåen fastlægges en byggelinje på 10 m målt fra øverste vandløbskant.
Bemærkning til zonestatus	Området er i byzone.
Specifik anvendelse	
Zonestatus	Byzone
Anvendelse specifik	Boligområde

Generelle rammer

Her gælder også de [generelle rammer](#)