

TILLÆG NR. 26

Boligområde ved Grejsdalsvej i Vejle
Hører til lokalplan nr. 1277

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 27.02.2019

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

12.12.2018 Vedtagelse af forslaget i byrådet

14.12.2018 - 18.01.2019 Offentlig høring

27.02.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

04.03.2019 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Tillægget til kommuneplanen udformes på baggrund af lokalplan I277, som skal muliggøre etageboliger i 4 etager med en tagterrasse. Lokalplanen omfatter Grejsdalsvej 1, som i dag rummer et enfamiliehus, og Grejsdalsvej 3, som rummer en etageboligejendom.

Redegørelse

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme I.4.B.9, der udlægger området til boligformål, hvor bebyggelse langs Grejsdalsvej kan opføres i 2½ - 3 etager, som sluttet bebyggelse. Lokalplanen afviger fra retningslinjer om etager, bebyggelsens omfang og bebyggelsesprocent. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der præciserer mulighederne for Grejsdalsvej 1 og 3.

I kommuneplanens specifikke anvendelse indskrives at bebyggelse på Grejsdalsvej 1 kan opføres i op til 5 etager, hvor 5. etage alene kan anvendes til tagterrasse. Den samlede bygningshøjde må være maksimum 16 meter dog 18 meter inklusiv teknik.

Bebyggelsesprocenten for Grejsdalsvej 1 må maksimum være 150.

Ifølge kommuneplanens generelle mål og rammer skal der etableres fælles opholdsareal svarende til 50% af etagearealet. På grund af den øgede bebyggelsesprocent ændres dette til, at der for Grejsdalsvej 1 og 3 samlet skal etableres minimum 500 m² fælles opholdsareal.

Fælles opholdsarealer kan indrettes på tagterrasse, altaner og på terræn.

Kommuneplantillægget muliggør øget bebyggelsesprocent, flere etager og reduktion af fælles opholdsareal.

Kystnærhedszonen

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 nye bebyggelse vil ikke kunne ses fra kysten.

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 rastepåsejeder 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:

Grejsdalsvej 3 er bevaringsværdig med SAVE 4. Bygningen bevares og bidrager til de kulturhistoriske værdier omkring Grejsdalsvej.

Grejsdalsvej 3 er bevaringsværdi og omfattes af et nedrivningsforbud og får bevarende bestemmelser angående tagmateriale samt facade, vinduer og døre mod Grejsdalsvej.

Bebyggelsesprocenten øges, men er sammenlignelig med bebyggelsen syd for Jellingvej.

Etablering af flere boliger vil øge trafikken til og fra Grejsdalsvej 1. Den let øgede trafikbelastning af Grejsdalsvej og Jellingvej vurderes dog ikke at være væsentlig.

Lokalplanområdet påvirkes i dag af store regnhændelser. Håndtering af regnvandet indarbejdes i indretningen af lokalplanområdet således, at nedbøren forsinkes og ledes til afløb.

De belagte arealer øges, men regnvand tilbageholdes og ledes til kloak med forsinkelse.

Forud for nedrivning af bebyggelse skal det sikres, at der ikke lever flagremus.

Byggeriet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, men vil ikke kunne ses fra kysten.

Ny bebyggelse vil primært skygge inden for lokalplanområdet.

Gældende ramme I.4.B.9 Boligområde ved Grejsdalsvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 70

Bebyggelsesprocent gælder for området som helhed

Maks. antal etager: 4

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. tilladte miljøklasse:

Maks. tilladte miljøklasse:

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav og høj boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner samt enkeltstående butikker.

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 max. 40.

Bebyggelsen langs nordsiden af Gormsgade kan opføres i max. 3 etager og med en facadehøjde på max. 9,6 m og en max. højde på 16 m.

Bebyggelsen langs den vestlige side af Grejsdalsvej og den sydligste del af Grejsdalsvej øst, kan i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse opføres i max. 2½ til 3 etager, som sluttet bebyggelse, når det indpasses i den eksisterende bebyggelse.

Grunde til parcelhuse i åben-lav bebyggelse kan udstykkes med et areal på minimum 700 m², dog kan der tillades udstykninger af grunde med et areal på minimum 500 m² hvis det vurderes at kunne indpasses i områdets øvrige karakter.

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 lokalområdet.

Infrastruktur

Der skal udlægges 1 p-plads pr. - bolig.

Ændring af ramme I.4.B.9 Boligområde ved Grejsdalsvej i Vejle

Den eksisterende gældende ramme I.4.B.9 tilføjes følgende tekst vedrørende bebyggelsens omfang samt opholdsareal på Grejsdalsvej 1 og 3.

Bebyggelsens omfang og udformning

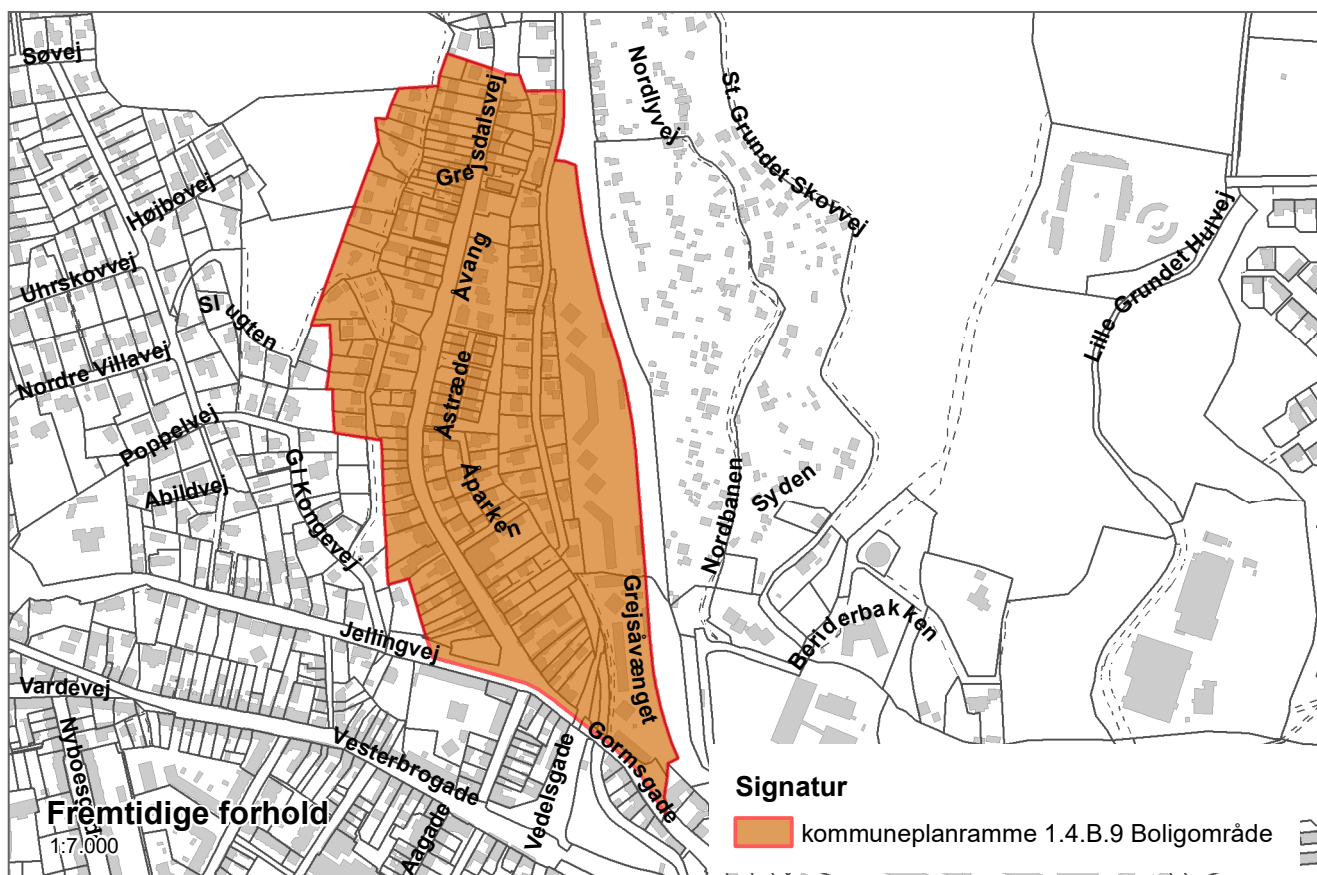
Afsnittet med bebyggelsens omfang og udformning tilføjes følgende:

Bebyggelse på Grejsdalsvej 1 kan opføres i max. 4 etager, med en tagterrasse som 5. etage. Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse omkring hjørnet Grejsdalsvej og Jellingvej. Eksisterende bebyggelse på Grejsdalsvej 3 kan indrettes med 4 etager samt en tagterrasse som en 5. etage. Bebyggelsesprocenten kan for denne adresse øges til 150.

Opholds- og friarealer

Afsnittet med opholds- og friarealer tilføjes følgende:

For Grejsdalsvej 1 og 3 skal der etableres minimum 500 m² fælles opholdsareal.



Kortet viser udstrækningen af kommuneplanramme I.4.B.9



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. 1277 og tillæg nr. 26

04-03-2019

Lokalplan nr. 1277 Boligområde ved Grejsdalsvej – Jellingvej, Vejle og tillæg nr. 26 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 27. februar 2019 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planen/planerne, er Teknik & Miljø bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

J. nr.:

01.02.05-P16-1-18

Kontaktperson:

Mette Holm Pedersen

Lokaltlf.: 76 81 22 64

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

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.

E-post: methp@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 4. marts 2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 04.03.2019

Lokalplan nr. 1277 og tillæg nr. 26

Boligområde ved Grejsdalsvej – Jellingvej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 27.02.2019 vedtaget lokalplan nr. 1277 og tillæg nr. 26 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for opførelse af etageboliger i op til 4 etager med en tagterrasse.

I den eksisterende boligejendom Grejsdalsvej 3 etableres yderligere 2 boliger ved at udnytte tagrummet, så der i alt bliver 8 boliger. Grejsdalsvej 3 er bevaringsværdi og lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for bygningen.

Etablering af en ny etageejendom på hjørnet kræver, at den eksisterende ejendom på Grejsdalsvej 1A og 1B nedrives.

Lokalplanen giver mulighed for at fortætte byen med boliger. Ny bebyggelse opføres som en sluttet randbebyggelse i skel mod Grejsdalsvej og Jellingvej.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres med variation i facaderne.

Lokalplanen er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

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. 04.03.2019 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.