

TILLÆG NR. 3

Boligområde ved Ribe Landevej, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1337

TIL

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 15.12.2021

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

Tillægget udarbejdes, da der ønskes mulighed for fortætning af det bynære område. Området omdannes fra lav boligbebyggelse til etageboliger.

Området er en del af den eksisterende Vejle By og allerede bebygget. Bebyggelsen begrænses til 3 etager, og der er dermed stadig mulighed for at opleve skrænt og tunneldal bag ved bebyggelsen. Desuden er etageantallet tilpasset de omkringliggende boliger, der både består af villaer og etagebebyggelse.

Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

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 rent visuelt påvirker omgivelserne.

Området 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. Da området ligger som en del af den eksisterende Vejle By og ikke kan ses fra kysten, vurderes det, at området ikke påvirker kystnærhedszonen væsentligt.

Fordebat

Tillægget har været i fordebat fra d. 18.3.2021 til d. 6.4.2021. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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 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, land-

skab, 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.

Området omdannes til etageboliger og fortættes. Dette giver ikke anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, da bebyggelsen indpasses nabobebyggelsen og skrænten, og da der fastlægges en topkote i forhold til udsigt fra naboer. Der er også indarbejdet foranstaltninger for sikker udkørsel til Ribe Landevej.

Inden for området er Ribe Landevej 5 er registreret som bevaringsværdi 4 i kommuneplanen. Bygningen er dog i dårlig stand. Nedrivning af bygning kræver forudgående høring. Nedrivningen vurderes derfor ikke at påvirke væsentligt.

Området er udlagt som bevaringsværdigt landskab og område med geologisk bevaringsværdi. Det er Vejle Tunneldal, der er udpegningsgrundlaget for dette. Området er en del af den eksisterende Vejle By og allerede bebygget. Bebyggelsen begrænses til 3 etager, og der er dermed stadig mulighed for at opleve få oplevelsen og skrænt og tunneldal bag ved bebyggelsen. Det vurderes derved at det bevaringsværdige landskab og den geologiske bevaringsværdi ikke påvirkes væsentligt.

Området er undtaget fra skovbyggelinjen jævnfør naturbeskyttelsesloven, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 m.

Området ligger inden for et opland til vandværk. Oplandet er i forvejen under Vejle By, og det forventes ikke at anvendelsen som boligområde vil påvirke dette væsentligt.

Planen 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 1.3.B.1 Boligområde ved Koldingvej og Ribevej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

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

Bebyggelsens omfang og udformning

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.

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.

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.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af ramme

Området er i byzone. En del af Ramme 1.3.B.1 tages ud og overgår til ny ramme 1.3.B.9.

Ny ramme 1.3.B.9 Boligområde ved Ribe Landevej og Ømkulevej

Bebyggelsesprocent: 60

Bebyggelsesprocent gælder for området som helhed

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 12

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger.

Bebyggelsens omfang og udformning

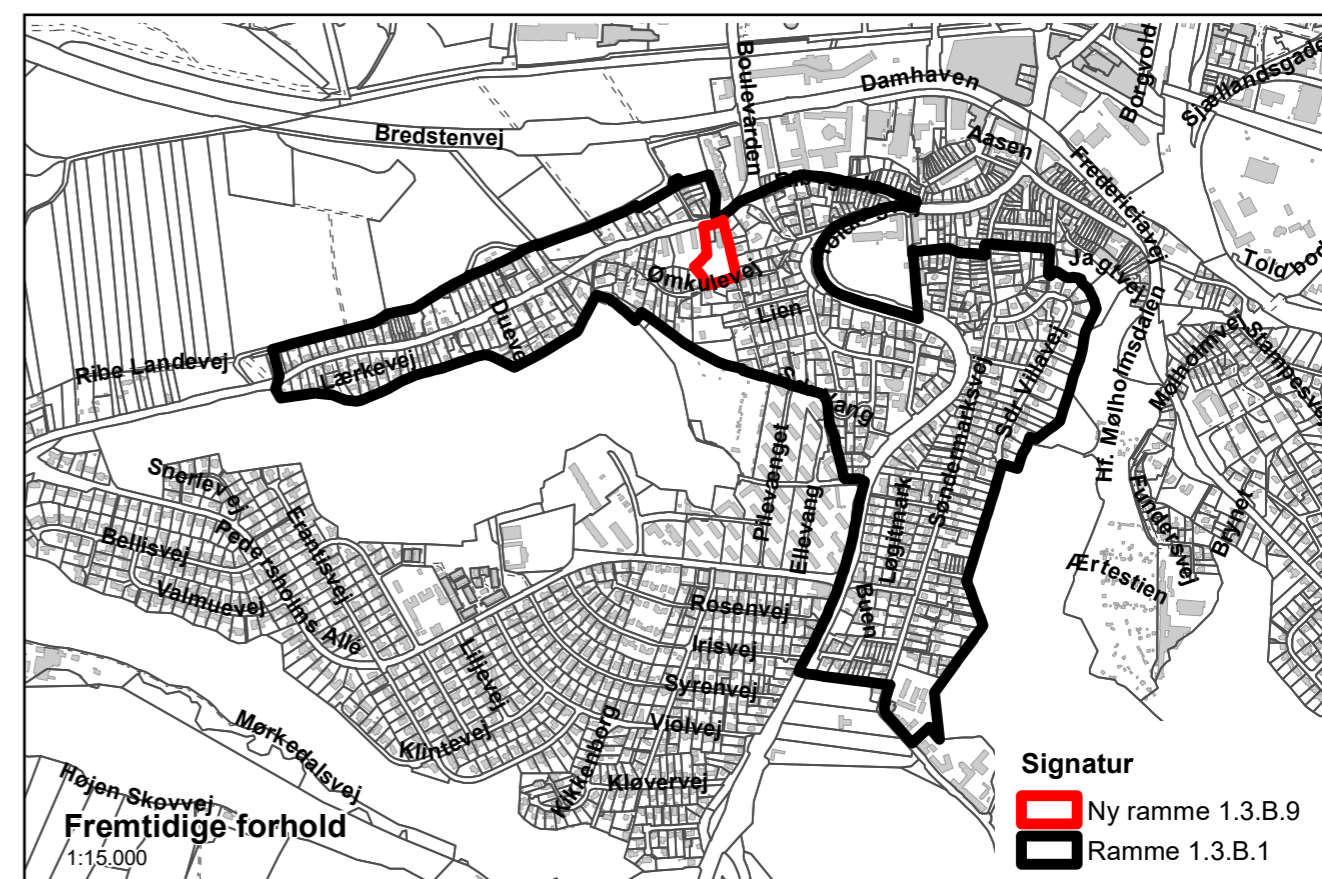
Bebyggelsen må opføres i 3 etager, hvor 3. etage er udnyttet tagetage.

Opholds- og friarealer

Skrænten mod syd skal udlægges til friarealer. Der udlægges opholdsarealer svarende til 25 % af etagearealet.

Zonestatus

Området er i byzone



Kortet viser: Det eksisterende rammeområde og den nye



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

Endelig vedtagelse af lokalplan 1337 for et boligområde ved Ribe Landevej, Vejle og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan nr. 1337 for et boligområde ved Ribe Landevej, Vejle og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 15.12.2021 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø's bemærkninger til disse.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

En nabo er kommet med bemærkning om at deres indkørsel ikke er tegnet på kortet. Vejen bibeholdes og tegnes på kortet. Dette har ikke indflydelse på bebyggelsesplanen for området.

Der er desuden ønske om at enten kommunen eller bygherre lægger asfalt på, da det er en privat fællesvej, er det de vejberettigede, der selv står for vedligehold.

Endelig er der bekymring for skråninger ved etablering af støttemure og fjernelse af beplantning. Dette er bygherres ansvar, og bekymringen er derfor videregivet til bygherres rådgiver, der oplyser, at de er opmærksomme på det.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), 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 20.12.2021 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Holmbjörn
Byplanlægger, civilingeniør



Teknik & Miljø - Plan & Energi

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76812230 Fax:

chhha@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.

16-12-2021

Side 1 af 1

J. nr.: 01.02.05-P16-20-20

Kontaktperson:

Christina Holmbjörn

Lokaltlf.: 76812284

Mobil:

E-post: CHHHA@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 20.12.2021

Lokalplan nr. 1337 og tillæg nr. 3

Boligområde ved Ribe Landevej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 15.12.2021 vedtaget lokalplan nr. 1337 og tillæg nr. 3 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for 24 nye etageboliger i 2 etager og udnyttet tagetage – i alt 3 etager

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

En nabo er kommet med bemærkning om at deres indkørsel ikke er tegnet på kortet. Vejen bibeholdes og tegnes på kortet. Dette har ikke indflydelse på bebyggelsesplanen for området.

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. 15.12.2021 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](#)

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](#)

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.