

# **TILLÆG NR. 6**

**Boligområde ved Blegbanken i Vejle**

**Hører til lokalplan nr. 1334**

## **TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 09.03.2022



---

## 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

Baggrund for tillægget er et ønske om at opføre en bebyggelse med etageboliger mod Omløbsåen.

Kommuneplanrammen udlægger området til centerformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Centerområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til kontorerhverv, kulturliv, detailhandel og andre anvendelser, herunder etageboliger, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed.

Centerområder må anvendes til boliger, offentlige formål og erhverv i form af detailhandel, kontorer, klinikker, hoteller, restauranter, forlystelser, fritidsaktiviteter og lignende.

Tillægget til kommuneplanen skal muliggøre opførelse af etageboliger i op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på 120%.

Dertil indskrives den parkeringsnorm, der er en del af Kommuneplan 2021-2033.

### Grønt Danmarkskort

En del af området er udpeget til potentielle økologiske forbindelser og dermed en del af grønt danmarkskort.

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Arealet omkring Omløbsåen er udlagt som en del af de potentielle økologiske forbindelser. I de potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Inden for byzone skal de potentielle økologiske forbindelser styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Det ønskede projekt vil bidrage til at skabe mere åbenhed og sammenhæng mellem ny bebyggelse og åen.

---

## Kystnærhedszonen

Kommuneplanrammen 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.

Byggeriet i kommuneplanens rammeområde kan opføres i mere end 8,5 meters højde, men vil ikke kunne ses fra kysten, da byggeri mellem rammeområdet og kysten er højere. Desuden opføres ny bebyggelse i en højde og med materialer, der passer ind i den øvrige by.

## Risikovirksomhed

En del af lokalplanområdet ligger inden for planlægningszonen. Risikovirksomheden Brenntag Nordic A/S ligger på Vejle Havn ca. 870 meter fra lokalplanområdet.

Med lokalplan nr. 1334 ønskes at give mulighed for 24 boliger (i etageboliger på 5 etager) med tilhørende 24 parkeringspladser. De nye boliger opføres i baggården på et ubebygget areal. Ejendommen rummer bebyggelse, som bevares. De nye boliger, der gives mulighed for ligger udenfor planlægningszonen.

I forbindelse med lokalplanforslaget er samfundsrisikovurderet. Samfundsrisikovurderingen tager udgangspunkt i de beregninger, virksomheden har lavet for mulige konsekvenser af uheld, og beskrivelse af foranstaltninger til sikring mod uheld, som er accepteret af risikomyndighederne. En del af lokalplanområdet ligger som nævnt indenfor konsekvenszonerne for større uheld på Brenntag Nordic A/S, men samfundsrisikovurderingen viser, at sandsynligheden for alvorlige uheld er meget lille og, at det nye planområde ikke har væsentlig indflydelse på samfundsrisikoen fra Brenntags aktiviteter.

Planmyndigheden skal jf. Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser. Det skal også ske i denne sag. De berørte risikomyndigheder er Vejle Kommune, Sydøstjyllands Politi, Trekantbrand og Arbejdstilsynet.

Afstanden fra Brenntag til det nye område er ca. 870 meter. Isorisikokurven med et risikoniveau på 10<sup>-9</sup> pr. år ligger i beregningerne (fra september 2018) kun omkring 60 meter uden for Brenntags produktionsområde i retning mod lokalplanområdet (og ca. 810 meter fra det nye planområde). Hvis det nye planområde skal kunne påvirke FNkurven i synlig grad, skal der derfor være meget store grupper af personer samlet udendørs på samme tid og med en høj udendørs eksponering. De nye boliger i lokalplanområdet etableres i den del af planområdet, som ligger uden for planlægningszonen. I den del af planområdet, der ligger inden for zonen, forventes ikke nye aktiviteter med mulighed for et væsentligt antal mennesker udsat for udendørseksponering. Derfor har det nye planområde ikke væsentlig indflydelse på samfundsrisikoen fra Brenntags aktiviteter.

## 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 miljø-vurdering.

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.

## Gældende ramme 1.1.C.15 Centerområde ved Maria Plads og Blegbanken i Vejle

Bebyggelsesprocent: 110

Bebyggelsesprocent gælder for ejendommen under et.

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

## Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål, park og offentlige formål.

## Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen skal opføres i 3 etager og i en facadehøjde på 12-13 m, dog må bebyggelsen på hjørnet af Blegbanken og Enghavevej opføres i 4 etager, og i en højde af 14 m, og boligerne i Fjellegade opføres i 3 etager med sadeltag og en facadehøjde på max. 7 m eller 3 etager med tilbagetrukket tagetage, fladt tag og en facadehøjde på 9 m. Langs Omløbsåen fastlægges en byggelinje på 5 m målt fra øverste vandløbskant. Byggelinjen kan reduceres, hvis særlige arkitektoniske forhold begrundet det. Der må ikke etableres butikker i området.

## Ændring af rammer 1.1.C.15 Centerområde ved Maria Plads og Blegban-ken i Vejle

Bebyggelsesprocent: 120

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 5

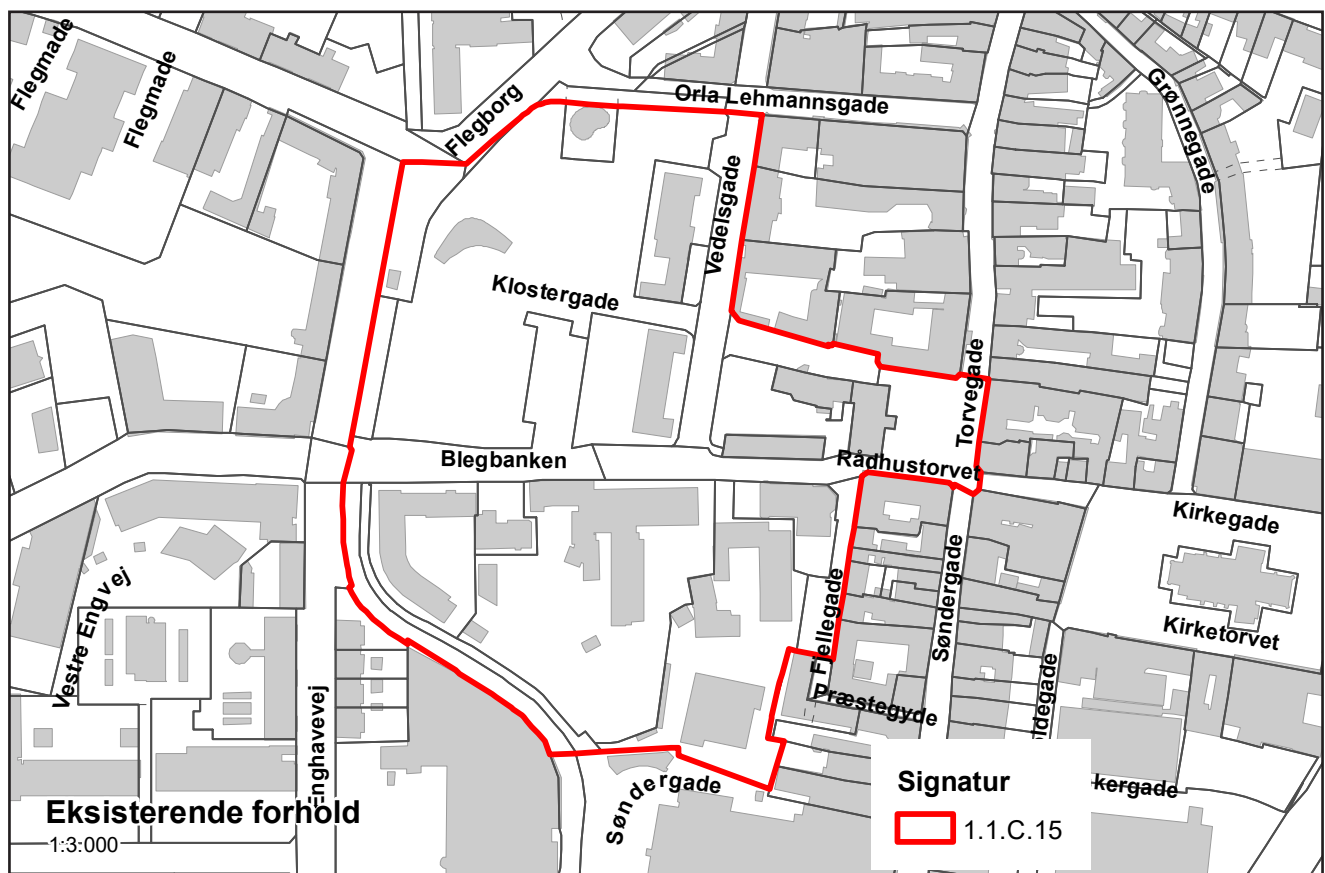
Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål, park og offentlige formål.



Områdets afgrænsning

---

## **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bebyggelsen skal opføres i 3 etager og i en facadehøjde på 12-13 m, dog må bebyggelsen på hjørnet af Blegbanken og Enghavevej og langs Omløbsåen opføres i 5 etager, og i en højde af 16 m, og boligerne i Fjellegade opføres i 3 etager med sadeltag og en facadehøjde på max. 7 m eller 3 etager med tilbagetrasket tagetage, fladt tag og en facadehøjde på 9 m. Langs Omløbsåen fastlægges en byggelinje på 5 m målt fra øverste vandløbskant. Byggelinjen kan reduceres, hvis særlige arkitektoniske forhold begrundes det. Der må ikke etableres butikker i området.

Ny permanent bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse op til kote 2,5 (DVR90)

## **Infrastruktur**

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

0,5 p-plads pr. 0 - 50 m<sup>2</sup> etagebolig/butik/erhverv.

1 p-plads pr. 50 - 85 m<sup>2</sup> etagebolig/butik/erhverv.

1,5 p-plads pr. 85 - 120 m<sup>2</sup> etagebolig/butik/erhverv.

2 p-plads pr. 120 - < m<sup>2</sup> etagebolig/butik/erhverv.

## **Zonestatus**

Byzone







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

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1334 Boligområde ved Blegbanken, Vejle

14-03-2022

Lokalplan nr. 1334 Boligområde ved Blegbanken, Vejle og tillæg nr. 6 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 09.03.2022 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 1

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

J. nr.:

01.02.05-P16-52-19

Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer.

Kontaktperson:

Mette Holm Pedersen

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto:servicecenter@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokaltlf.: 76 81 22 64

Mobilnr.: 23 39 92 20

E-post: [methp@vejle.dk](mailto: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 14.03.2022 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen