

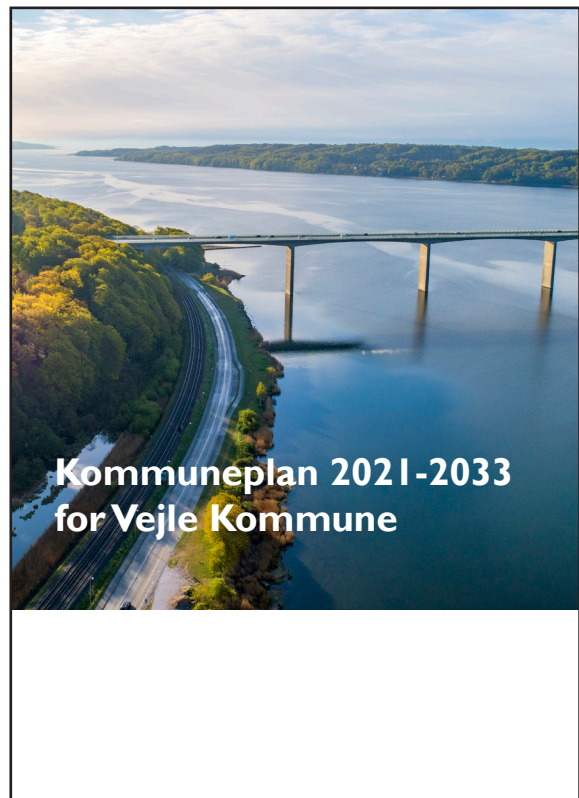
FORSLAG

TILLÆG NR. 2

Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1342

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

29.05.2024
03.06.2024
29.07.2024

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen. Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

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 til kommuneplanen udarbejdes for at ændre området fra offentlige formål til boligområde. Området anvendes i dag til boldbane, parkeringsplads samt stiforbindelse til en ny grusparkeringsplads vest for arealet.

Der er ønske om at opføre boliger på dele af arealet, udvide parkeringspladsen, samt fastholde en del af området til boldbane/atletikbane og rekreativ sti langs åen.

Grønt Danmarkskort

Arealet langs åen er udpeget til potentielle økologiske forbindelser.

De rammer, der ændres med tillægget, tillader at den økologiske forbindelse etableres.

Geologisk bevaringsværdi

I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Området ved Vejle Å Tunneldal og Grejsdalen er udpeget med geologisk bevaringsværdi. Området dækker Vejle bymidte neden for skrænterne, Grejsdalen syd om Jelling til Fårup sø samt ådalen ud til Randbøldal.

Der udføres en mindre opfyldning af terrænet inden for tillæggets område, der ikke får betydning for oplevelsen af det overordnede landskab.

Bevaringsværdigt landskab

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

Den østligste kant af tillæggets område er en lille del af en større udpegning af bevaringsværdigt landskab omkring Vejle Ådal. Tillægget vil ikke give mulighed for at anvende området inden for udpegningen anderledes end i dag.

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, hvor-

dan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende 1,9 km fra kysten og i byzone. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Bebyggelsen i lokalplanområdet kan opføres i tre og fire etager. Bebyggelsen er lavere end meget andet bebyggelse beliggende i Vejle bymidte mellem lokalplanområdet og kysten. Det betyder at ny bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

Lavbundsareal

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

Hele tillæggets område samt store dele af det vestlige Vejle er udpeget til lavbundsareal. Nyt byggeri samt areal til parkering og sportsplads etableres på et hævet terræn, der lader overfladevand herfra sive mod åen via fald i det kommende terræn.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet ligger kote 0,75 - 1,75 på sydsiden af Vejle Å/Sønder Å. Dette betyder at området ofte fremstår vådt og at området er i risiko for oversvømmelse ved forhøjet vandstand. Derfor giver lokalplanen mulighed for at hæve terrænet dels for at give mulighed for mere brug af boldbanen, men også for at sikre parkeringspladsen og nye boliger mod oversvømmelse. Ændringerne i terrænet skal også være med til at beskytte Boulevarden 76. Ejendommen Boulevarden 76 er opført på et hævet terræn, her er terrænet ved bygning og p-plads i

kote 2 - 2,5.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

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.

Konsekvensområde tekniske anlæg

Langs Bredstenvej er der indlagt en støjkonsekvens zone. Denne zone dækker ca den sydligste halvdel af lokalplanområdet. Inden for denne del af området ændres anvendelsen ikke, her vil også fremadrettet være sportsplads og parkeringsplads.

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 resourceeffektivitet 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:

Den vestligste del af planområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab i sammenhæng med Vejle Ådal og Vejle enge. Lokalplanen og tillægget giver ikke mulighed for ændret anvendelse af arealet inden for denne udpegning.

Terrænet i planområdet bearbejdes således at det hæves, der hvor der skal bygges boliger og anlægges ny boldbane/atletikbane. Terrænet skal sammen med boligerne skabe et dige, med en kronekant på minimum 2,5 meter, der sikrer de bagvedliggende arealer ved forhøjet vandstand i åen.

Ny bebyggelse kræver en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Ind- og udkørselsforhold til Boulevarden ændres således man alene kan køre højre ind og højre ud fra lokalplanområdet.

Arealet til boldbanen indskrænkes, men i stedet istandsættes boldbanens faciliteter, således udnyttelsen kan blive den samme eller øges.

Gældende ramme I.I.O.2 Offentligt område ved Vestre Engvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 90

Bebyggelsesprocent 100%

Maks. antal etager: 5

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, offentlige og private institutioner, herunder boliger til særligt udsatte personer, kursusvirksomhed, kollegium, idrætsanlæg, skole, bibliotek, hotel, kulturplads, park og parkering. Endvidere fastlægges anvendelsen til erhvervsformål, f.eks. restaurant og udstilling, og i den østlige del til hospital, klinikker og erhverv i tilknytning hertil.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bygningshøjden må ikke overstige 20 m, dog må enkelte bygninger være op til 50 m ud fra en arkitektonisk helhedsvurdering. Boliger til særlig udsatte må bygges i én etage og max. være 50 m² pr boligenhed.

Opholds- og friarealer -

Miljøforhold -

Infrastruktur -

Zonestatus

Området er i byzone.

Notat

Langs Sønderå fastlægges en byggelinje på 40 m målt fra øverste vandløbskant. Ud for hotellet er byggelinjen dog reduceret til 30 m og ud for Rosborg Gymnasium og HF er den på 150 m.

Generelle retningslinjer

Boligområde, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner og kulturelle institutioner.

Gældende ramme I.I.O.22 Offentligt område ved Bredstenvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 90

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte grund.

Maks. antal etager: -

Maks. bygningshøjde i meter: 15

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige og private kultur- og fritidsaktiviteter, parkering og anlæg med et grønt præg og naturindhold.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse syd for åen skal have et højt grønt indhold og det beskyttede naturområde i den vestlige ende berøres ikke. Der må ikke bygges vest for grænsen for DGI Huset. Langs Sønderå er der en byggelinje på 30 m målt fra øverste vandløbskant.

Opholds- og friarealer -

Miljøforhold -

Infrastruktur -

Zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Notat

Byzone og landzone.

Generelle retningslinjer

Nærrekreativt område, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål og parkeringsanlæg.

Ny ramme I.I.B.25 Boligområde ved Boulevarden

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte grund.

Maks. antal etager: 4

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boliger, offentlige og private kultur- og fritidsaktiviteter, parkering og anlæg med et grønt præg og naturindhold.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bygningshøjden må ikke overstige 20 m.

Opholds- og friarealer

Der skal etableres minimum 2.250 m² fælles opholdsareal til etageboliger.

Miljøforhold -

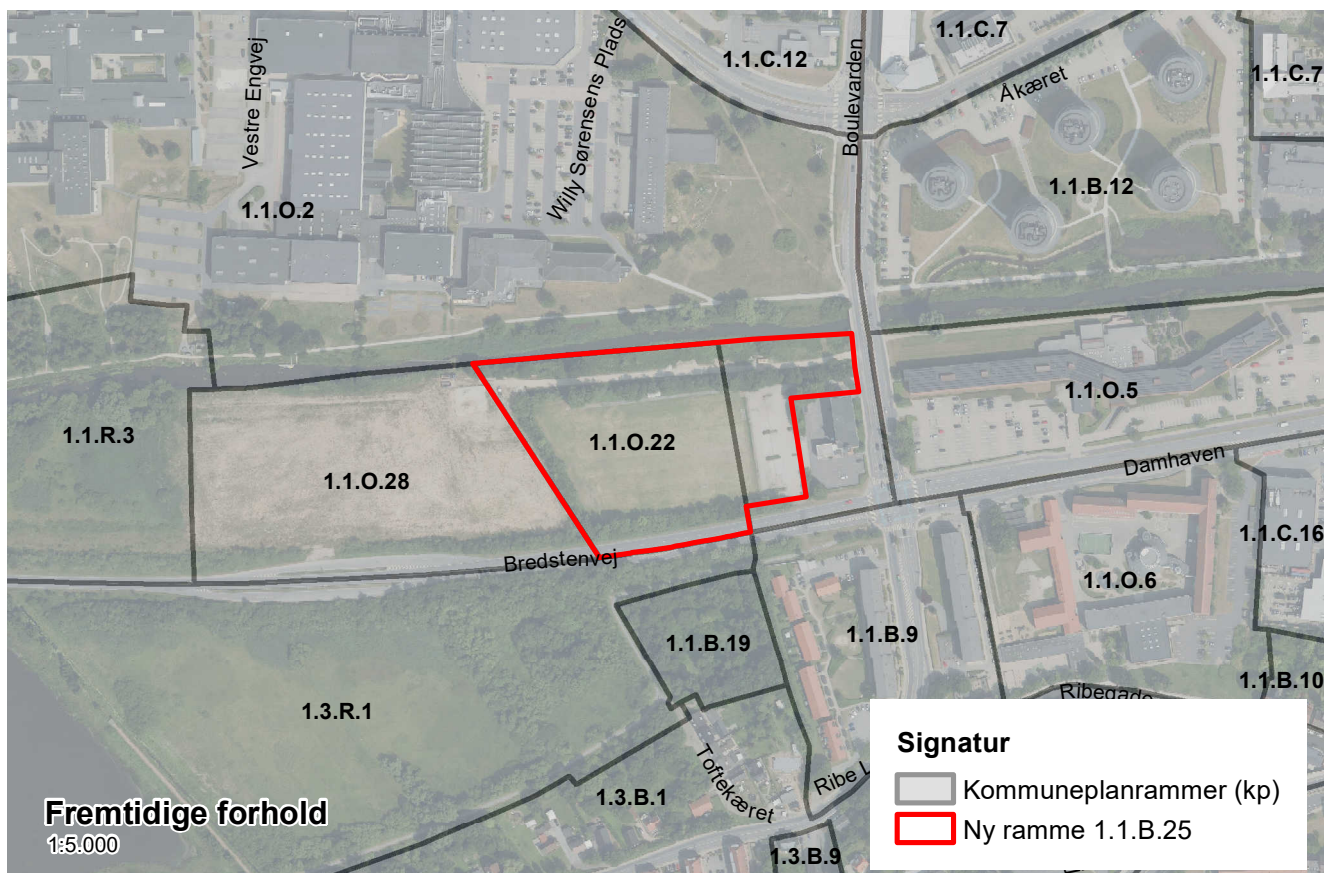
Infrastruktur -

Zonestatus

Området er i byzone.

Notat

-



Figur 1: Eksisterende ramme 1.1.O.22 udgår og området kommer i en ny ramme 1.1.B.25 sammen med en mindre del af ramme 1.1.O.2.



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

Mette Holm Pedersen

Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

24. maj 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-1-21

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1342 og forslag til kommuneplantillæg nr. 2

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1342 Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle og tillæg nr. 2 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 29.05.2024.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Teknik & Miljø Plan & Energi

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14



Figur 1: Luftfoto med markering af lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Baggrunden for lokalplanen er, at Vejle Kommune ønsker at der opføres etageboliger med fokus på en særlig sammensætning af borgere på en attraktiv placering centralt i Vejle. Boligprojektet kaldes Åhusene og er et projekt med Housing First-tilgangen for unge i hjemløshed. Etageboligerne placeres som fire bygninger langs Vejle Å.

Området indeholder i dag en sportsplads og grusparkeringsplads. Sportspladsen fastholdes og kan opgraderes med atletikbane med tilhørende redskabsskure, tilskuer faciliteter mv. Den eksisterende grusparkeringsplads udvides og kantes af beplantning.

Lokalplanområdet er ca. 19.125 m² og ligger Boulevarden 74 i Vejle på del af matr.nr. 166c Engene, Vejle Jorder. Lokalplanområdet ligger mellem Vejle Å og Bredstenvej.

Langs sydsiden af Vejle Å ligger en grussti, der forbinder den kommende parkeringsplads for DGI Huset Vejle vest for lokalplanområdet med Boulevarden. Øst for området ligger Region Syddanmarks kontorbygninger på Boulevarden 76 og Damhaven 12.

Lokalplanområdet består primært af en sportsplads. I dag benyttes sportspladsen af en fodboldklub og Midtbykskolen. Fremadrettet skal sportspladsen alene anvendes af Midtbykskolen.

Lokalplanområdet indeholder også en grusparkeringsplads, der dels dækker parkeringsbehovet for boldbanen samt dele af parkeringsbehovet for VUC, Boulevarden 25.

Lokalplanområdet skal fremadrettet være kanted af et beplantningsbælte mod syd og vest. Mod øst adskilles grundene Boulevarden 74 og 76 af et trådhegn, der delvist er ledsaget af beplantning. Hegnet adskiller parkeringspladsen ved Boulevarden 76 og parkeringspladsen i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er et tidligere engområde og de ubefæstede arealer fremstår ofte våde.

Det er kommunens vision at skabe et projekt af høj arkitektonisk kvalitet, som tilbyder attraktive boliger, fastholder dele af området til sportsplads, tillader offentlig adgang og giver mulighed for socialt samvær på de udendørs fælles opholdsarealer.



Figur 2: Illustration af bebyggelsesplan (RAVN Arkitektur)



Figur 3: Illustration af Åhusene set fra arealet ved Vejle Å (RAVN Arkitektur)

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget udlægger lokalplanområdet til boligområde i kommuneplanen, med mulighed for offentlige formål som sportsplads.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 03.06.2024. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 8 uger fra mandag den 03.06.2024 med høringsfrist mandag den 29.07.2024 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Du kan sende idéer og kommentarer til forslagene inden høringsperiodens udløb til e-mail: plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens [og tillæggets] indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen/planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes med:

- Den vestligste del af lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab i sammenhæng med Vejle Ådal og Vejle enge. Lokalplanen og tillægget giver ikke mulighed for ændret anvendelse af arealet inden for denne udpegnings.
- Terrænet i lokalplanområdet bearbejdes således at det hæves, der hvor der skal bygges boliger og anlægges ny boldbane/atletikbane. Terrænet skal sammen med boligerne skabe et dige, med en kronekant på minimum 2,5 meter, der sikrer de bagvedliggende arealer ved forhøjet vandstand i åen.
- Ny bebyggelse kræver en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.
- Ind- og udkørselsforhold til Boulevarden ændres således man alene kan køre højre ind og højre ud fra lokalplanområdet.
- Arealet til boldbanen indskrænkes, men i stedet istandsættes boldbanens faciliteter, således udnyttelsen kan blive den samme eller øges.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer.

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Gå til 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.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen