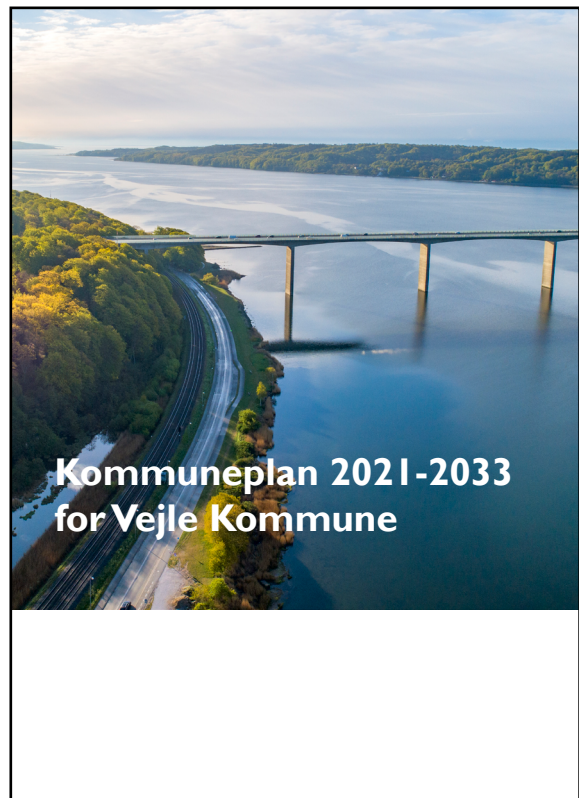


TILLÆG NR. 50

Boligområde ved Vongevej, Sandvad

Hører til lokalplan nr. 1419

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

11.12.2024

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

Vejle Kommune har solgt ejendommen Vongevej 46 A-H, Sandvad, 7300 Jelling, også kendt som 'Sandvad Centeret', med henblik på ombygning til henholdsvis tæt-lav boliger og etageboliger. Bebyggelsen er oprindeligt opført som kommunalt plejecenter og er efterfølgende anvendt som asylcenter. Den eksisterende bebyggelse bevares og ændrer blot anvendelse. Omdannelse af planområdet til tæt-lav boliger og etageboliger skaber et nyt boligudbud i et mindre landsbysamfund med få boliger, hovedsageligt domineret af parcelhuse. En ændring i anvendelsen til etageboliger er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og det kræver derfor et tillæg.

Grønt Danmarkskort

Potentielle økologiske forbindelser

En mindre del af ejendommen ligger inden for udpegningsområdet Potentiel Økologisk forbindelse i Kommuneplan 2021-2033. Der er tale om den yderste kant af denne udpegningsområde, og lige ved siden af ejendommen løber Vongevej igennem samme udpegningsområde. Ejendommen er allerede bebygget og der er ikke registreret beskyttet natur på arealerne, ligesom der ikke findes bygge- og beskyttelseslinjer eller beskyttede diger. Det vurderes derfor at økologiske forbindelser ikke påvirkes yderligere.

Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsområder

Ejendommen er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og som nitratfølsomt indvindingsområde. Overfladevand fra parkeringsarealer samt metal- eller tagpaptage må derfor ikke nedsvives. Der stilles krav til rensning af vandet fra parkeringspladser og veje, inden det ledes til kloakken.

Da anvendelsen af bygningerne blot ændres fra plejeboliger og asylcenter til private boliger, vurderes det ikke at planen påvirker drikkevandet yderligere.

Oversvømmelse og erosion

Der er risiko for oversvømmelse og erosion i den sydligste ende af ejendommen, hvor der løber en lille grøft. Der ligger ingen bygninger i nærheden, og der er derfor ingen risiko for skader på værdier.

Aftledning af vand fra det aktuelle område giver ikke 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.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

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 jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), 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 samt 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, at de eksisterende bygninger bliver omdannet til boliger. Det er den mest bæredygtige måde at etablere nye boliger på, da der ikke skal bruges energi på at producere nye byggematerialer. Dermed mindskes udledningen af CO₂. Derudover laves der ikke nye arealudlæg.

Planen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder. Da anvendelsen af bygningerne blot ændres fra offentlige formål til boliger, vurderes det ikke at planen påvirker drikkevandet.

Der er registreret en mindre V1 forurening, som vil blive håndteret i forbindelse med byggesagen, hvis det vurderes nødvendigt.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

Gældende ramme 99.L.7 Sandvad

Maks. antal etager: 1 etage med udnyttet tagetage

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner. I området kan der indpasses mindre erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne, landbrug, gartneri samt butikker til områdets lokale forsyning

Zonestatus

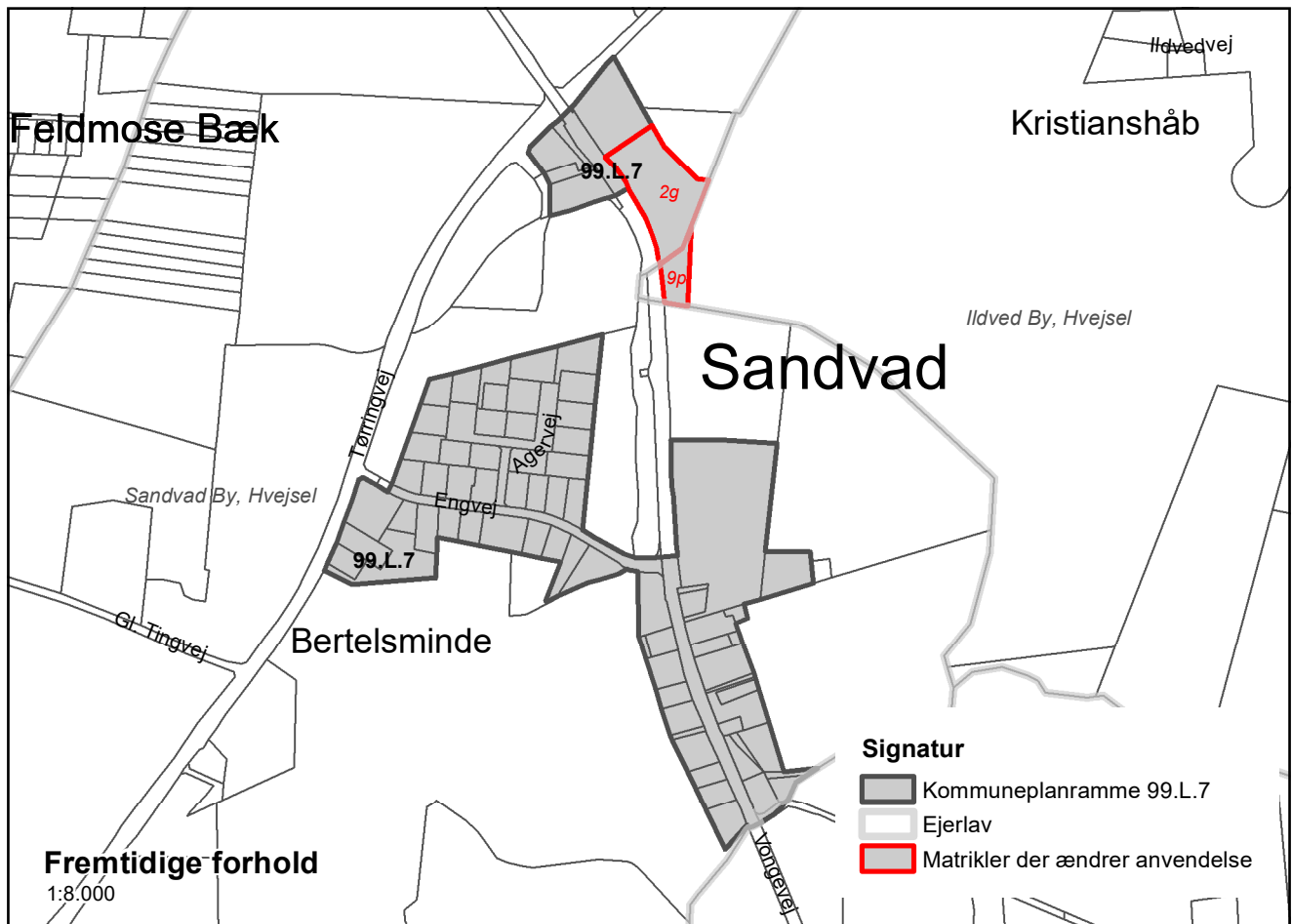
Området er landzone. Arealer som lokalplanlægges forbliver i landzone.

Bebyggelsens omfang

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilstræbes at have en udformning og placering på grunden, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og som falder naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø.

Ændring af rammer

Ved vedtagelse af tillæg nr. 50 tilføjes der til anvendelsen af ramme 99.L.7, mulighed for boligbebyggelse i form af etageboliger på matr.nr. 2g, Sandvad By, Hvejsel og 9p, Ildved By, Hvejsel.



Kort der viser ramme 99.L.7 og de pågældende matrikler, hvor der tilføjes etageboliger til anvendelsen.



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

Sabrina Luise Haue

Mobil tlf.: 21698327
SALHA@vejle.dk

16.12.2024

J. nr.: 01.02.05-P16-2-24

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1419

Lokalplan nr. 1419 Boligområde ved Vongevej, Sandvad og tillæg nr. 50 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 11.12.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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 16.12.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Sabrina Luise Haue

**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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 16.12.2024

Lokalplan nr. 1419 og tillæg nr. 50

Boligområde ved Vongevej, Sandvad

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at omdanne de eksisterende bygninger til boliger. Lokalplanen er udarbejdet for at ændre anvendelsen fra plejehjem/flygtningecenter til boliger, i form af rækkehuse og etageboliger. I alt indrettes ca. 30 boliger i de eksisterende bygninger.

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 11.12.2024 vedtaget lokalplan nr. 1419 Boligområde ved Vongevej, Sandvad og tillæg nr. 50 til Vejle Kommuneplan 2021-2033].

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 16.12.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.