

Forslag

T I L L Æ G N R . 7 3

Hører til lokalplan 1331 Byudvikling Ny Rosborg i Vejle

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029

KOMMUNEPLAN 2017-2029

for Vejle Kommune og Trekantområdet



 **vejle**
KOMMUNE

Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

den 15.09.2021
den 20.09.2021
den 15.11.2021

Mindretalsudtalelse vedrørende Forslag til lokalplan nr. 1331 Byudvikling i Ny Rodborg, Vejle og tillæg nr. 73 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 (sag nr. 176 fra byrådets møde den 15/9-2021.)

Mindretalsudtalelse:

SF's byrådsgruppe stemt imod lokalplan 1331 om Ny Rosborg.

SF synes, der er mange gode elementer for udbygningen af området på Vestre Engvej, herunder området ved den nuværende genbrugsplads.

Men vi synes også, at de foreliggende planer er mangelfulde og uden tilstrækkelige hensyn til natur, dyr og mennesker. Der tages ikke tilstrækkelig hensyn til flere forhold, som vi kort nævner i nedenstående.

1. Den nordlige del af området burde danne en klar grøn kile fra det nuværende kolonihaveområde og ud mod Bindeballestien. Der er tale om et unikt område med store naturværdier, som skal beskyttes mest muligt. Områderne nord for Vestre Engvej og ved ådalen er i kommuneplanen udpeget som naturbeskyttelsesområder og som økologiske korridorer. Planområdet rummer flere §3 –beskyttede vandløb, herunder Vejle Å, Lille Høgsholt og Fløbæk
2. Flytningen af Hyttebyener ikke optimal, og SF savner et mere detaljeret område for borgere, som har behov for ro og være i et mere beskyttet miljø. Vi finder, at Vejle Kommune har behov for sådanne boligområder, som også kan tilpasses i forbindelse med andre boligtyper.
3. Det er ikke løsningen på de trafikale forhold, der på sigt vil blive i forbindelse med udbygningen. Der er peget på, at løsningen er en forlængelse af Uhrevejen over slugten ved Grejsdalen og videre til den Østjyske Motorvej. Trafikken skal løses på anden måde end ved at ødelægge yderligere god natur i Vejle Kommune.
4. Vi ønsker at bevare de dele af planområdet som er udlagt som geologisk område, bevaringsværdigt landskab m.v. Vi afventer i den forbindelse afgørelse og bemærkninger fra Miljøstyrelsen. SF tænker i den forbindelse meget på området langs Sønderåen, som betegnes som en af de mest værdifulde biologiske forbindelser i Vejle Kommune
5. Vi bemærker, at der er usikkerhed omkring metan og andre gasarters mulighed for at trænge ind i bygninger og vil i den forbindelse kræve, at sundhedsmyndighederne tidligt inddrages i planlægningen.
6. SF er generelt betænkelig ved de terrænhævninger der foretages og dermed pres på grundvandet. Vi forudser, at det stigende grundvandspres andre steder i området. SF har ved tidligere besigtigelse i området observeret, hvordan vandet i dag trænger op.
7. SF synes ikke, at formuleringen omkring den kollektive trafik er tilstrækkeligt, men der skal ske en udbygning af rutenettet til hele området.
8. SF må stærkt fraråde, at der i forbindelse med boligbyggeri og opholdsarealer gås på kompromis med støjgenerne fra Bredstenvvej, samme skal være gældende i de nære omgivelser fra trafikken ved Vejledalen og Vestre Engvej.
9. SF har noteret sig bemærkninger omkring Natur, dyreliv og bilag IV- arter, men finder der mangler yderligere undersøgelse og hvilke konsekvente fund af disse arter har for udviklingen af området.

Mindretalsudtalelse vedrørende Forslag til lokalplan nr. 1331 Byudvikling i Ny Rodborg, Vejle og tillæg nr. 73 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 (sag nr. 176 fra byrådets møde den 15/9-2021.)

SF vil i forbindelse med eventuelle bemærkninger, der måtte komme fra borgere, foreninger og virksomheder vurdere, hvilke ændringsforslag, der skal stilles til lokalplan, kommuneplan og miljøvurdering inden endelig vedtagelse.

På vegne af SFs byrådsgruppe Lone Myrhøj

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

Grønt Danmarkskort

I henholdsvis områdets nordlige og sydlige del er der udpeget arealer, som både økologisk forbindelse og naturområder. Tillægget medfører ikke en forringelse af områdernes naturtilstand, eller deres funktion som økologisk forbindelse.

Bevaringsværdigt landskab

Med undtagelse af den centrale del indgår planområdet i udpegningen for bevaringsværdige landskaber, der som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. På baggrund af en landskabsanalyse, er Vejle kommune ved at revidere de nationale interesser i forhold til landskab, og at det forventes at området for Ny Rosborg herefter ikke vil være udpeget. Kommuneplanen er offentliggjort som forslag sideløbende med dette lokalplanforslag. Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplaner og er fuldt udbygget.

Hele området er beliggende inden for udpegning af geologiske bevaringsværdier i Vejle Å tunneldal.

De områder som er omfattet af dette tillæg er allerede indraget til byformål og påvirket af bebyggelse, anlæg og terrænregulering.

Kystnærhedszonen

Hele området er beliggende inden for kystnærhedszonen, den største del udgøres af den kystnære del af byzonen. Området er beliggende bagved eksisterende by, og ny bebyggelse vil ikke være synlig fra kysten-

Detailhandel

Da tillægget vedrører butikker, skal kommuneplanen jævnfør planloven ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Tillægget sikrer mulighed for, at der kan etableres en dagligvarebutik med brutto butiksareal på max 1.200 m².

Butiksbyggeriet skal etableres i 1.1.C.26. Den bliver dermed nabo til Rosborg Gymnasium mod øst og planlagte nye boligområder på de andre sider. Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette rammeområde men de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal sikre at butikken indpasses i boligbebyggelsen.

Butiksbyggeriet skønnes således ikke at påvirke det eksisterende bymiljø.

Trafikforsyningen til dagligvarebutikken skal ske ad Vestre Engvej. Trafikken til og fra butiksområdet vil således ske på det overordnede vejnet og dermed ikke påvirke eksisterende støjfølsomme byområder.

Fordebat

Der har været afholdt fordebat. I debatperioden indkom 3 indlæg, heraf 2 indlæg fra lokale borgere og et fra Miljøstyrelsen.

En borger foreslår, at der indrettes en legepark som i Fredericia og Kolding. En sådan mindre legepark er allerede en del af planerne.

En anden borger foreslår arkitektonisk markante højhuse som evt. kan være begrønnede med træer og buske.

Disse tanker kan indgå i den videre planlægning af området, og der er åbnet op for, at der kan opføres bygninger i op til 10 etager i den sydlige del af området.

Miljøstyrelsen spørger til, om Kommunen er opmærksom på, at dele af planområdet er udlagt som: Værdifuldt geologisk område, bevaringsværdigt landskab, økologisk forbindelse, lavbundsareal og naturbeskyttelsesområde. Forvaltningen er opmærksom på dette og er i dialog med Miljøstyrelsen omkring dette.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer odder, som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Odderen forekommer i Sønderå og det vurderes at dens levevilkår ikke vil blive påvirket af planen. Der er ikke observeret andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreening

Kommuneplantillægget er screenet og der er udarbejdet miljøvurdering

Gældende rammer

Ramme I.I.O.2

Bebyggelsesprocent: 100% beregnet ud fra området som helhed

Max. antal etager 5

Max. bygningshøjde 20

Bebyggelsens omfang

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.

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.

Bemærkning til zonestatus:

Området er i byzone.

Særlige bestemmelser

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.

Ramme I.I.O.4

Bebyggelsens omfang

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m² og der må ikke bygges mere end 30 m² på hvert havelod. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

2

Områdets anvendelse

Offentlige formål, kolonihaver og rekreativt naturområde.

Bemærkning til zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Ramme I.I.O.9

Max. antal etager: 1

Bebyggelsens omfang

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m² og der må ikke bygges mere end 30 m² på hvert havelod. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af kolonihaver, boldbaner og klubhus.

Bemærkning til zonestatus

Området er i byzone.

Plannummer I.I.O.10

Max. antal etager: 1

Bebyggelsens omfang

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m² og der må ikke bygges mere end 30 m² på hvert havelod. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kolonihaver og rekreative formål.

Bemærkning til zonestatus

Området er i byzone.

Ramme I.I.O.19

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, affaldsbehandlingsanlæg og deponi.

Bemærkning til zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Plannummer I.I.O.22

Bebyggelsesprocent: 90% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde: 15

Bebyggelsens omfang

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. Længs Sønderå er der en byggelinje på 30 m målt fra øverste vandløbskant.

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

2

Områdets anvendelse

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

Bemærkning til zonestatus

Området er i byzone og landzone.

Ramme I.I.O.23

Max. antal etager: 1

Bebyggelsens omfang

I kolonihaveområdet må havelodder ikke være mere end 400 m² og der må ikke bygges mere end 30 m² på hvert havelod. Bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende

Min. miljøklasse

1

Max. miljøklasse

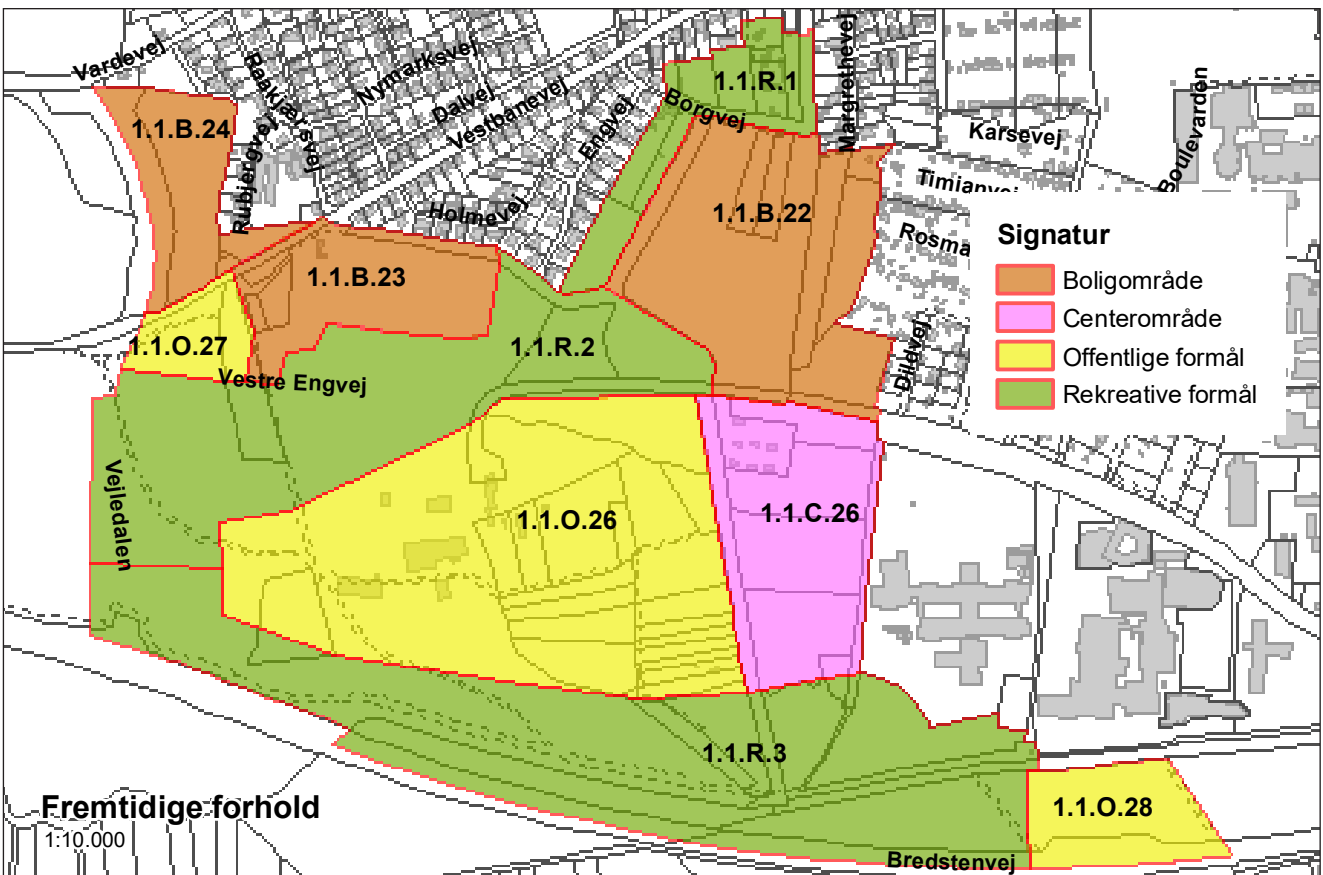
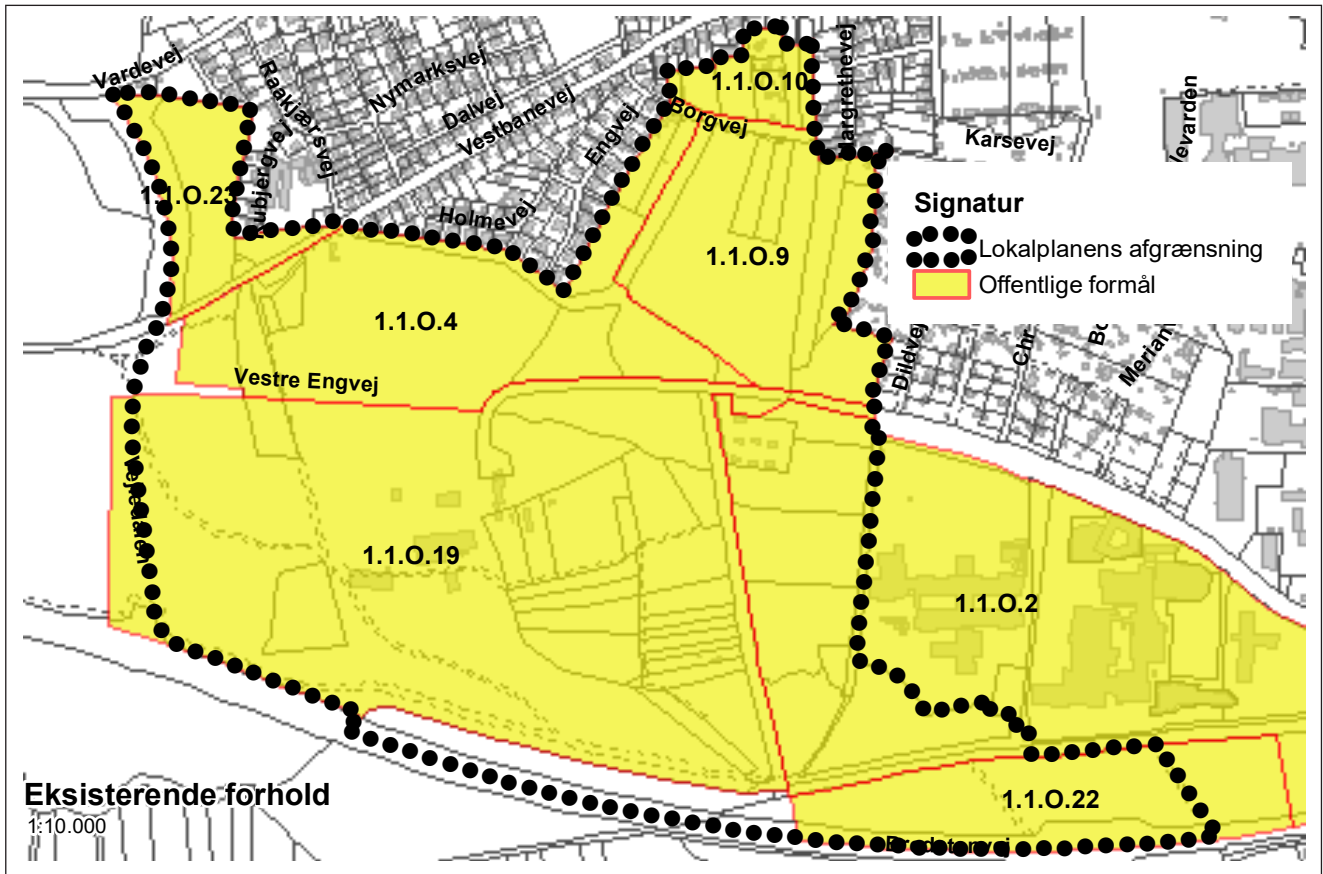
2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som kolonihaver.

Bemærkning til zonestatus

Området er i byzone og landzone.



Ændring af rammer

Ny ramme I.I. B.22 Boligområde Nordholmen

Bebyggelsesprocent: 50 %

Bebyggelsesprocent gælder for: området som helhed

Maks. antal etager: 4

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt mindre liberale erhverv og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen udformes som overvejende samlet randbebyggelse.

Klima

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Zonestatus

Byzone

Ny ramme I.I.B.23 Boligområde Trædballe Banke

Bebyggelsesprocent: 45 %

Bebyggelsesprocent gælder for: området som helhed

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 12

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt mindre liberale erhverv og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, som kan indpasses i et boligområde.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen udformes som overvejende samlet randbebyggelse.

Klima

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Zonestatus

Byzone

Ny ramme I.I.B.24 Boligområde ved Vejledalen

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 6

Områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben lav bebyggelse som tiny houses og fælleshus og lignende.

Bebyggelsens omfang og udformning

Grunde til tiny houses må udstykkes med et areal på ned til 300 m²

Klima

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Zonestatus

Området er landzone og byzone. Den del der er i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Ny Ramme I. I. C. 26 Centerområde Rosborg Ø

Bebyggelsesprocent: 150 %

Bebyggelsesprocent gælder for: området som helhed

Maks. antal etager: 10

Maks. bygningshøjde i meter: 32 m

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (blandende byfunktioner) i form af boliger, dagligvarebutik, liberale erhverv, offentlige institutioner og cafe/restaurant.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bygninger må opføres i op til 6 etager med enkelte bygninger i 10 etager og overvejende som samlet randbebyggelse.

Klima

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Zonestatus

Byzone

Ny Ramme I.I.O.26 Område til offentlige formål ved Vestre Engvej

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af kultur-, fritids- og sportsevents.

Bebyggelsens omfang og udformning

Der må kun opføres konstruktioner som tribuner/scener, service- og toiletfaciliteter mv., samt opførelse af bebyggelse i form af mødested, formidlingscenter, kulturhus og lign. i op til 2 etager

Miljøforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj må ikke overskrides.

Klima

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Zonestatus

Området er byzone og landzone, overføres til byzone.

Ny Ramme I.I.O.27 Offentlige formål ved Vestre Engvej

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af boliger til form af boliger til beboere med særlige behov med tilhørende administration/fælleshus.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelse må opføres i én etage og med et samlet areal på 800 m²

Klima

Ved fremtidig planlægning skal risikoen for oversvømmelse vurderes 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. Bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Ny ramme I.I.O.28 Parkering ved Sønderå

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af parkering og lejlighedsræssige events (cirkus o. l.)

Bebyggelsens omfang og udformning

Der må kun opsættes midlertidige lette konstruktioner samt tekniske anlæg.

Zonestatus

Området er landzone, overføres til byzone

Ny Ramme I.I.R.1 Rekreative formål ved Borgvej

Maks. antal etager: 1

Maks. bygningshøjde i meter: 5 m

Områdets anvendelse

Området må anvendes til rekreative formål i form af kolonihaver med forbud mod helårsbeboelse og til rekreativt område.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen på hver enkelt havelod (grund) må ikke overstige 30 m². Der må desuden opføres op til 2 skure, drivhuse eller lignende småbygninger på hver højst 10 m².

Miljøforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj må ikke overskrides. Den sydlige del af området er udpeget til natur og økologisk forbindelse, og må ikke bebygges eller på anden måde ændres på en måde, der påvirker beskyttelsesinteresserne.

Ny ramme I.I.R.2 Rekreative formål ved Vestre Engvej

Områdets anvendelse

Området må anvendes til rekreative formål med aktivitetsmuligheder for området og byen

Bebyggelsens omfang og udformning

Der må kun opføres mindre bygninger i overensstemmelse med den rekreative anvendelse.

Miljøforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj må ikke overskrides.

Zonestatus

Området er byzone og landzone. Overføres til byzone.

Ny ramme I.I.R.3. Rekreativt område ved Bredstenvej**Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges rekreativt område og natur med mulighed for støjvold. Støjvold må ikke påvirke beskyttet natur i området.

Bebyggelsens omfang og udformning

Der må ikke opføres ny bebyggelse

Miljøforhold

Området er belastet af trafikstøj

Zonestatus

Området er byzone og landzone, overføres til byzone.



vejle
KOMMUNE

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