

FORSLAG

TILLÆG NR. 17

Boligområde ved Moldevej

Hører til lokalplan nr. 1362

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

den 08.02.2023
den 13.02.2023
den 13.03.2023

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

Baggrunden for tillægget og lokalplanen er at AAB og Vejle kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Finlandsparken, der skal reducere de almene boliger i området ved Finlandsparken fra 100% og ned til 68%. Udviklingsplanen har udpeget området ved Byg & Leg til at indeholde minimum 90 boliger.

På baggrund af Udviklingsplan for Finlandsparken har Vejle Kommune udbudt grunden til salg og fundet et velegnet boligprojekt, der opfylder kriterierne i udbudsmaterialet.

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde med institution og fælles friarealer.

Lokalplanen bidrager til byfortætning og en blandet by med forskellige boliger - rækkehuse i en og to etager samt etageboliger i op til 4 etager. Byen fortættes med boliger på et sted, hvor man kan drage nytte af eksisterende infrastruktur, skoler og daginstitutioner. Eksisterende og nye stier gør det muligt at komme rundt på Nørremarkens fælles friarealer samt skove mod vest og syd. Dertil er der mulighed for indkøb af dagligvarer i gåafstand fra de nye boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

I kommuneplanen ligger arealet i ramme 1.5.B 4 og 1.5.B.8. Rammernes anvendelse er boligformål i form af høj boligbebyggelse og kollektive formål som fx beboerhus, byggelegeplads, skole og institutioner.

For boligbebyggelse i dette område er bebyggelsesprocenten på 60 og der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til 50% af etagearealet.

Tillæg nr. 17

Da lokalplanen skal muliggøre opførelse af rækkehuse i 1 etager samt etageboliger i 4 etager inden for rammeområde 1.5.B.4, udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget ændrer alene på antallet af etager samt bebyggelsens samlede højde og bebyggelsesprocent.

Grønt Danmarkskort

Den ramme, 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 forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Tillægget 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.

Imellem lokalplanområdet og kysten er der væsentlig omfang af bebyggelse samt fredskov, sammen med terrænet er dette med til, at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke kan ses fra kysten.

Oversvømmelse og erosion

Tillæggets område 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.

Oplandet omkring tillæggets område er en del af et nyere klimaprojekt i Østbyen, der er blevet til i samarbejde med Vejle Spildevand og Vejle Kommune, hvor der er arbejdet med at løse problemer med oversvømmelser ved Rødkilevej og Østbyparken. Det sker blandt andet ved at kende de volumener, der er opstrøms 'problemområdet' og styre vandets vej oppe fra Nørremarken og frem til Vejle Fjord. Det betyder, at den nord-sydgående del af Moldevej fungerer som skybrudsvej. Ved store regnhændelser ledes vandet fra erhvervsområdet ved Tysklandsgade, via lokale regnvandsbassiner og skybrudsveje til Tommy Troelsen Parken og videre herfra til Vejle Fjord.

Aftledning af vand fra det aktuelle område, må derfor ikke bidrage med øget aftledning, da det vil give udfordringer til vandsystemet.

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 rastepladser 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.

Planerne 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.

Planerne 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 nye boliger vil give øget trafik, men ikke i en grad, der påvirker omgivelserne væsentligt.

De nye boliger vil bidrage til en højere befæstelsesgrad end i dag. Spildevandsplanen skal overholdes og dermed vil ændringen ikke påvirke i væsentlig grad.

Gældende ramme 1.5.B.8 Boligområde ved Grundet Bygade og Moldevej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

Max. rumfang m³ pr. m²: -

Minimums udstykningsstørrelse i m²:

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 16

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang -

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af høj boligbebyggelse og kollektive formål, som f.eks. beboerhus, byggelegeplads, skole og institutioner.

Opholdsarealer -

Miljø -

Trafik -

Zonestatus

Området er i byzone.

Særlige bestemmelser -

Generelle rammer -

-

Ændring af ramme 1.5.B.8 Boligområde ved Grundet Bygade og Moldevej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 40 for tæt-lav bebyggelse og offentlige formål og 60 for etagebebyggelse. Bebyggelsesprocent beregnes for den enkelte grund.

Max. rumfang m³ pr. m²: -

Minimums udstykningsstørrelse i m²: For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². Andel af veje og fælles friarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen, men dele af grundarealet kan udlægges som en del af de fælles friarealer.

Maks. antal etager: 4

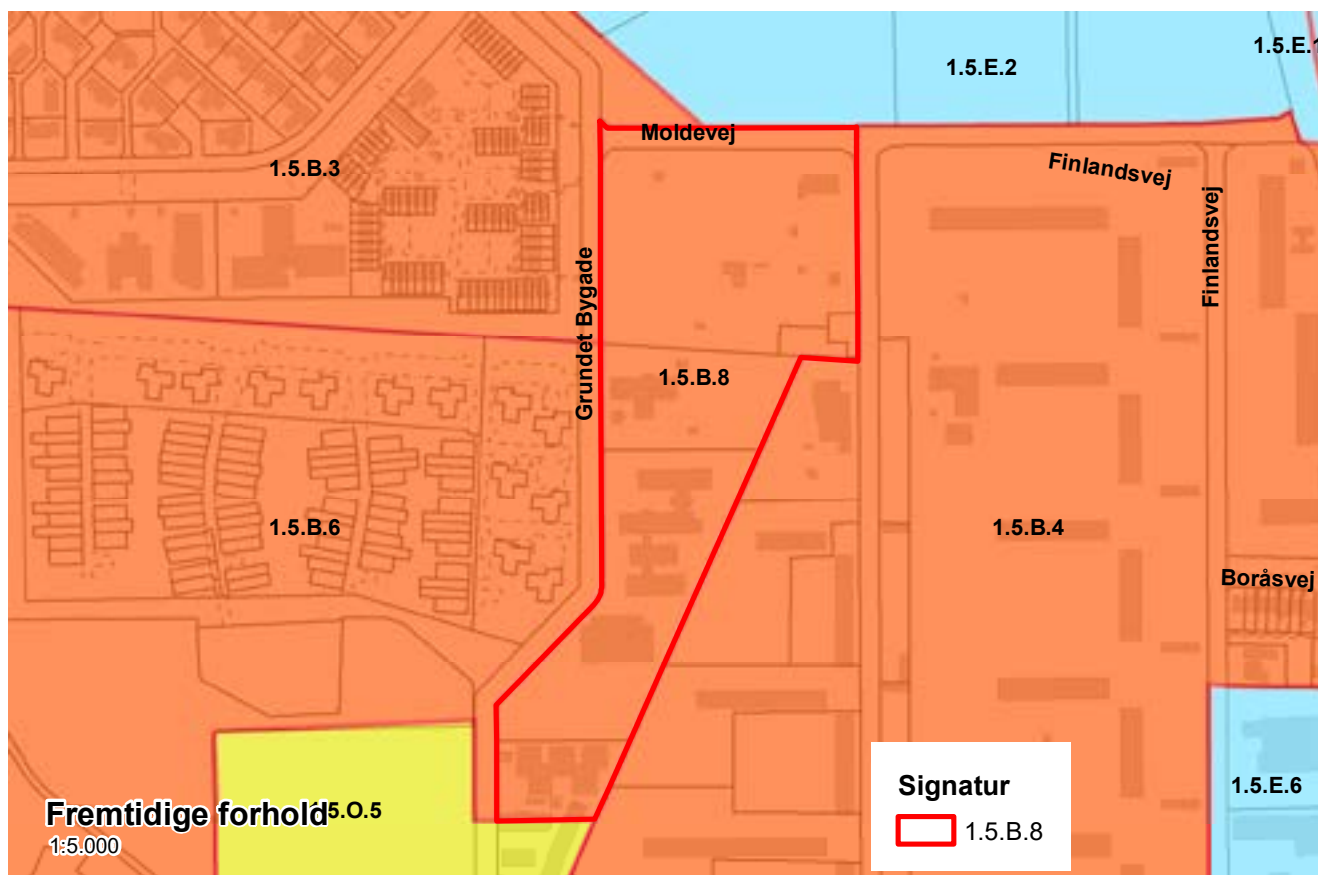
Maks. bygningshøjde i meter: 17

Min. miljøklasse: -

Max. miljøklasse: -

Bebyggelsens omfang

-



Kortet viser ramme 1.5.B.8. Der ændres ikke på rammens afgrænsning.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i 1-4 etager og kollektive formål, som f.eks. beboerhus, byggelegeplads, skole og institutioner.

Opholdsarealer -

Miljø -

Trafik -

Zonestatus

Byzone

Særlige bestemmelser -



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

Høringsbrev lokalplanforslag nr. 1362 Boligområde ved Moldevej, Vejle

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1362 for Boligområde ved Moldevej, Vejle og tillæg nr. 17 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 08.02.2023.

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



Figur 1 Lokalplanens afgrænsning vist med gul på luftfoto

10-02-2023

Side 1 af 6

J. nr.: 01.02.05-P16-2-22

Kontaktperson:

Mette Holm Pedersen

Lokaltlf.: 76 81 22 64

Mobil: 23 39 92 20

E-post: methp@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

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.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1dy, 1abc og 7000p St. Grundet Hgd., Hornstrup og 42ae og 42az Nørremarken, Vejle Jorder.

Baggrunden for lokalplanen er, at AAB og Vejle kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Finlandsparken, der skal reducere de almene boliger i området ved Finlandsparken fra 100% og ned til 68%. Udviklingsplanen har udpeget området ved Byg & Leg til at indeholde minimum 90 boliger.

På baggrund af Udviklingsplan for Finlandsparken har Vejle Kommune udbudt grunden til salg og fundet et velegnet boligprojekt, der opfylder kriterierne i udbudsmaterialet.

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde med rækkehuse, etageboliger, institution og fælles friarealer.

Lokalplanen skal også sikre, at der fortsat er offentlig adgang til eksisterende og nye stier.



Figur 2 Illustrationen viser ny boligbebyggelse i den nordligste del af lokalplanområdet.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanens ramme for området giver mulighed for bebyggelse i 3 etager og en maksimum højde på 16 meter. Da lokalplanen skal muliggøre opførelse af etageboliger i 4 etager, udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget ændrer alene på antallet af etager samt bebyggelsens samlede højde og bebyggelsesprocent.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 13.02.2023, i Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på Borgerservicecenter Vejle samt på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Planerne kan rekvireres ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22.

Høringsperiode

Offentlig høring i 4 uger fra mandag den 13.02.2023 med høringsfrist mandag den 13.03.2023 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til forslaget 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 ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Dette begrundes med:

- De nye boliger vil give øget trafik, men ikke i en grad, der påvirker omgivelserne væsentligt.
- De nye boliger vil bidrage til en højere befæstelsesgrad end i dag. Spildevandsplanen skal overholdes og dermed vil ændringen ikke påvirke omfanget af belagte arealer i væsentlig grad.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://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

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)
Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

Nej Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk