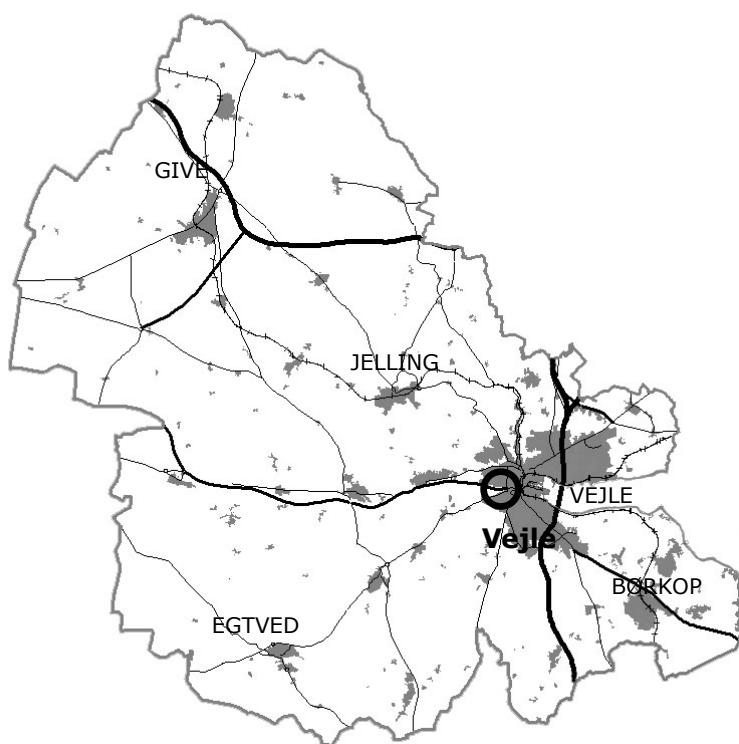


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1342

Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

29.05.2024
03.06.2024
29.07.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

7 LOKALPLANENS INDHOLD

7 Anvendelse

7 Udstykning og bebyggelse

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

8 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

10 Naturbeskyttelsesloven

10 Museumsloven

11 Kommuneplan 2021-2033

11 Lokalplan

12 Servitutter

12 Andre relevante planer

12 Arkitekturpolitik

13 Bæredygtighed og klima

14 Oversvømmelse og erosion

16 Tilgængelighed

16 Kystnærhedszonen

16 Forsyning

17 Miljøforhold

18 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

19 BESTEMMELSER

19 § 1 Formål

19 § 2 Område og zonestatus

20 § 3 Anvendelse

20 § 4 Udstykning

21 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

22 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

23 § 7 Bebyggelsens udseende

24 § 8 Ubebyggede arealer

26 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

27 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

27 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

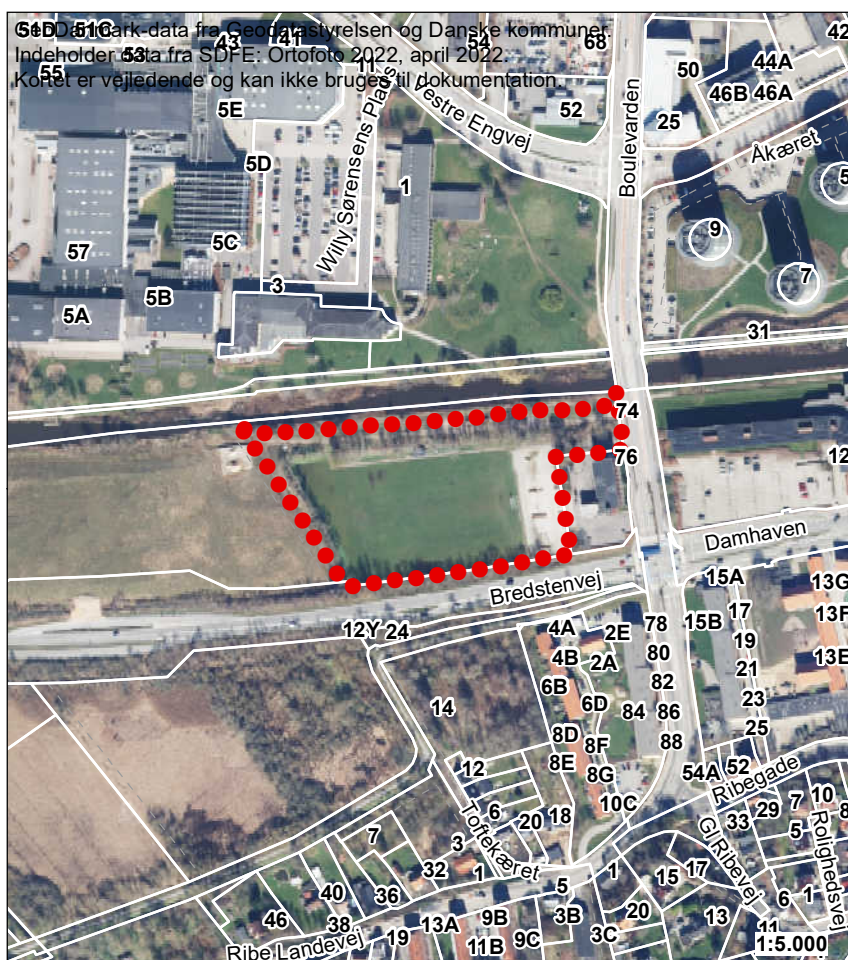
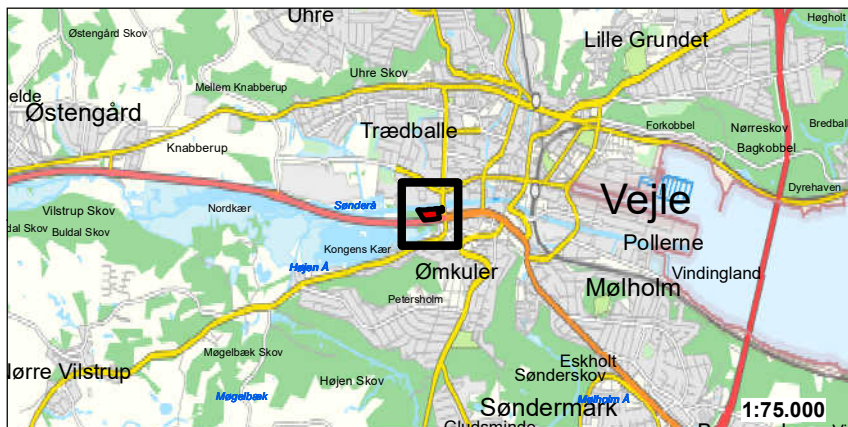
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af RAVN og methp

LOKALPLAN NR. 1342

Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

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. Grusparkeringspladsen udvides og kantes af beplantning.

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.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 19.125 m² og ligger Boulevarden 74 i Vejle. Lokalplanområdet ligger syd for Vejle Å, vest for Boulevarden og umiddelbart nord for Bredstenvej.

Langs sydsiden af Vejle Å ligger en grussti, der fører til et grusareal vest for lokalplanområdet. Grusarealet er under omdannelse til parkeringsplads for DGI Huset Vejle. Øst for området ligger Region Syddanmarks kontorbygninger på Boulevarden 76 og Damhaven 12.



Figur 1: Skråfoto med markering af lokalplanområdet. Luftfoto: Blom

Lokalplanområdet består primært af en sportsplads, der anvendes af Vejle Midtbykskole samt af sportsforeninger. Lokalplanområdet indeholder også en grusparkeringsplads, der dels dækker parkeringsbehovet for boldbanen samt dele af parkeringsbehovet for VUC, Boulevarden 25.

Lokalplanområdet er kantet af et højt og forholdsvis tæt beplantningsbælte mod syd, vest og nord. Beplantningen mod syd, står dog uden for lokalplanområdet. 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. Området ligger i kote 0,75 - 1,75.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 2: Foto af lokalplanområdet set fra nord mod syd. Tv. i billedet ses fortovet på vestsiden af Boulevarden. De nye boliger opføres vest for (på fotoet til højre for) Region Syddanmarks bygning på Boulevarden 76, som ses tv. i billedet. Denne bygning er 5 etager. Foto: Vejle Kommune.



Figur 3: Lokalplanområdet ligger tv. i billedet på sydsiden af Vejle Å/Sønder Å. Den eksisterende sti langs åen, reetableres på et dige nærmere åen. Foto: Vejle Kommune.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til etageboliger, fritidsformål, parkering og fælles friarealer.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer.

Ny bebyggelse i området skal have en særlig arkitektonisk bearbejdning, der får bebyggelsen til at passe ind i den særlige natur langs Vejle Å.

Ny bebyggelse placeres parallelt med Vejle Å. Bebyggelse opføres med variation i etageantal i henholdsvis tre og fire etager. Bebyggelsens facader skal være i træ og taget udføres som sadeltag med udhæng.

Bebyggelsen placeres med en afstand til Vejle Å på minimum 6 meter.

Der kan opføres småbygninger og skure til brug for fritidsformålene ved sportspladsen samt til boligerne. Småbygninger og skure skal i videst mulig omfang placeres samlet og med et ensartet arkitektonisk udtryk.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Boulevarden mellem Vejle Å og Boulevarden 72. De to adgangsveje, der er til parkeringspladserne i dag, samles til én



Figur 4: Illustration af etageboligerne set med Vejle Å i forgrunden. Mellem boliger og åen er vist en sti, samt mulighed for at komme ned til vandoverfladen. Illustrationen viser også underopdeling af facaderne, rytme i vinduerne samt beplantning mellem boligblokkene.

Illustration: RAVN

indkørsel. Ind- og udkørsel til Boulevarden ændres til at man alene kan køre højre ind i området og højre ud fra området.

Lokalplanen fastholder en sti langs sydsiden af Vejle Å, som skal skabe forbindelse til den nye parkeringsplads til DGI Huset Vejle, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. Stien forlægges med en placering nærmere åen i forhold til dens nuværende placering.

Lokalplanområdet fastholder parkeringspladser til VUC på Boulevarden 64 og der udlægges nye parkeringspladser til de nye boliger og sportspladsen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet skal også fremadrettet fremstå med beplantning langs lokalplanens vestlig afgrænsning mod den nye parkeringsplads og den sydlige afgrænsning langs Bredsten Landevej. Beplantningsbæltet skal dels skabe en grøn kant, men også give læ til især sportspladsen.

I skel mod øst skal der være beplantning i minimum en række. Hvis trådhegnet bevares, skal det følges af beplantning.

Langs Vejle Å/Sønderå etableres en ny sti nærmere åen, som på sydsiden af åen længere ind mod byen. Stien placeres i bedst mulig omfang i samme højde som i dag/på eksisterende terræn og må forventes at stå under vand, når vandstanden er høj.

Sportspladsen kan etableres med kunstgræs, hegn til bolde mv. samt udenørs ophold. Der kan ikke etableres reklameskiltning i forbindelse med sportspladsen.

Terrænet i lokalplanområdet bearbejdes således at det hæves, der hvor der skal bygges boliger og anlægges ny sportsplads. Åbrinken kan bearbejdes og indrettes med anløbsbroer, således man kan komme helt ned til vandfladen. Terrænet skal have en forholdsvis lav hældning fra stien og sydpå hvor det sammen med boligerne skaber et dige, med en kronekant på minimum 2,5 meter, der sikrer de bagvedliggende arealer ved forhøjet vandstand i åen. På



Figur 5: Illustreret snit af etageboligerne og Vejle Å. Snittet viser hvorledes stueetagen er hævet over nuværende terræn og at der mellem boligblokkene er et lille dige, der sikrer de bagvedliggende arealer ved forhøjet vandstand i åen.
Illustration: RAVN



Figur 6: I dag har de to parkeringspladser hver deres adgangsvej. Foto: Vejle Kommune.



Figur 7: Lokalplanen forudsætter, at der etableres én samlet adgangsvej til de to parkeringspladser. Foto: Vejle Kommune.



Figur 8: Lokalplanområdet ligger i kote 0,75 - 1,75. På billedet ses parkeringspladsen ved regionen i forgrunden og parkeringspladsen i lokalplanområdet i baggrunden. Billedet viser, at terrænet ved regionens parkeringsplads er hævet. Foto: Vejle Kommune.



Figur 9: Billede af lokalplanområdets parkeringsplads med regionens bygning til venstre og boldbanen i forgrunden. Billedet viser hvorledes boldbanen ligger ca. 0,5 meter lavere end parkeringspladsen. Foto: Vejle Kommune.



Figur 10: Boldbanen ligger lavt og står ofte med vand. Boldbanen er omkranset af levende hegn mod syd og vest. I baggrunden ses Vejle Ådals skrænter mod syd. Foto: Vejle Kommune.



Figur 11: Billede af gangstien syd for Vejle Å/Sønder Å ud for Regionshuset, Damhaven 12. Stien langs åen i lokalplanområdet, skal som minimum have samme bredde og belægning, som på billedet. Foto: Vejle Kommune.

illustrationen figur 5 er vist et princip for hvorledes et landskabssnit udarbejdes.

Der skal udlægges et areal til håndtering af regn- og overfladevand. Det kan fx være et regnvandsbassin med permanent vandspejl eller et anlæg med filtermuld til rensning og nedsivning af tag- og overfladevand.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer 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 rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Å-beskyttelseslinjen

Å-beskyttelseslinjens formål er at sikre åens landskabelige værdier. Å-beskyttelseslinjen regnes 150 meter fra vandløbets øverste kant, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge, beplante eller ændre i terrænet. Kommunen kan dispensere fra linjen.

Etablering af etageboliger kræver en dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Vejle Kommune er sindet at give denne dispensation.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Museet har ikke i kendskab til fortidsminder på arealet, men kan ikke udelukke, at der kan findes fortidsminder, f.eks. i form af nedrammet tømmer langs åens bred. Truslen mod eventuelle fortidsminder afhænger helt af anlægsarbejdets karakter og omfang. Museet ønsker derfor at have mulighed for at overvåge anlægsarbejdet.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanområdet har en enkelt udpegning, som hører under Grønt Danmarkskort. Det drejer sig om arealet langs åen, der er udpeget til potentiel økologisk forbindelse.

Den østligste kant af lokalplanområdet er en lille del af en større udpegning af bevaringsværdigt landskab omkring Vejle Ådal. Lokalplanen giver ikke mulighed for at anvende området inden for udpegningen anderledes end i dag.

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 vestelige 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.

Rammer

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.1.O.22 Offentligt område ved Bredstenvej i Vejle.

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

Bebyggelse syd for åen skal have et højt grønt indhold og det beskyttede naturområde i den vestlige ende berøres ikke.

Tillæg nr. 2

Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen som udlægger lokalplanområdet til boligområde i kommuneplanen, med mulighed for offentlige formål som sportsplads.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 77 for et område ved Idrættens Hus, hvor det ligger i delområde 02. Lokalplan nr. 77 udlægger området til offentlige formål (idrætsanlæg, kulturplads, park, parkering).

Lokalplan nr. 77 aflyses inden for arealet i lokalplan nr. 1342.

Servitutter

Der er flere servitutter for lokalplanområdet. De væsentligste er:

17.03.1992

Servitut om levede hegn langs Bredsten Landevej vedrørende fast, tæt og ubrudt hegn af mindst 0,8 meters højde og mindst kvalitet som let stålgærde (dyrehegn).

Servitut med byggelinje langs Bredsten Landevej på 25 meter fra vejmidte.

13.05.2002

Servitut om kloakledninger. Beskyttelseslinje på 2 meter til hver side af kloakledningens midte og 4 meter til hver side af grøftemidte.

17.11.2008

65 parkeringspladser inden for lokalplanens område til ejendommen 114b Engene, Vejle Jorder.

Disse parkeringspladser er der fortsat plads til efter realisering af etageboliger.

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Andre relevante planer

I februar 2018 godkendte Byrådet Hjemløsestrategien 2019-2022. Med den blev mange konkrete handlinger sat i gang for at afhjælpe hjemløshed. For eksempel natvarmestuen, Åhusene og et projekt med Housing First-tilgangen for unge i hjemløshed.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Det er målet i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne. Desuden er det målet at bevare landområdernes åbne karakter.

Langs Vejle Å i byzone ligger bebyggelse med vidt forskellige udtryk. Tidligere har der ligget virksomheder og boliger med lukkede facader eller parkering langs åen. I nyere tid er indkøbscenteret Bryggen placeret med 10 meters af-

stand til åen, imens De fem Søstre er opført i en åben grøn park og bygningen nærmest åen har en afstand til 25 meter til åen. Der er stor variation i det arkitektoniske udtryk langs åen, både i højder, omfang samt materialevalg. Langt de fleste bygninger langs åen henvender sig dog primært væk fra åen. Ved al nyere bebyggelse er offentlighedens adgang til åen dog prioriteret højt, således der som minimum er en stiadgang.

Lokalplanen giver mulighed for boliger med indgange væk fra åen. Til gengæld opdeles bygningerne, således der skabes gode forbindelser mellem boligerne og åen. Visuelt får boligerne en attraktiv placering langs åen.

Bygningerne udføres med træfacader i en nutidig arkitektur. Tagene udføres som sadeltage, for at passe ind sammen med størstedelen af bygningerne i bymidten.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdets stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Lokalplanområdet ligger lavt og står ofte under vand. Ved realisering af lokalplanen hæves terrænet således at overfladevand, kan løbe ud i Vejle Å. Bygninger placeres således de sammen med et lavt dige, er med til at sikre bygninger og bagvedliggende arealer til kote 2,5.

Der skabes behagelige udeområder og opholdsområder uden miljøgener fra støj og indbliksgener. Der bliver mulighed for at opholde sig i sol, skygge og læ.

Lokalplanen gør det muligt at benytte eksisterende forsyningsstruktur. Der tilføres jord til området, for at hæve terrænet.

Det er hensigten, at bebyggelsen opføres som et træbyggeri. Etageboligernes facader skal beklædes med træ, som er et fornybart ressource.

Etageboligerne opføres som almene boliger og skal indrettes til flere generationer og forskellige sociale grupper. Boligtyperne blandes, således de små boliger ligger dør om dør med familieboliger.

Etageboligerne kommer til at ligge sammen med en sportsplads, der reetableres. I dag benyttes sportspladsen af en fodboldklub og Midtbyskolen. Fremadrettet skal sportspladsen alene anvendes af Midtbyskolen.

Der er kort afstand for gående og cyklister til hverdagsfaciliteter som skoler,

sport, indkøb, børnepasning. Der skabes tryghed, gennem belysning og ved at gøre udearealer synlige fra bygninger.

Bylivet kan udfoldes sig i lokalplanområdet for både beboere, brugere og borgere, som blot skal igennem området. Omkring åen er det muligt at følge årets gang i takt med at vandstanden stiger og falder, samt beplantningen vokser og visner.

Der arbejdes med at lave miljøer som understøtter ophold, sammenhold, bevægelse mv. Beboerne får mulighed for at opholde sig på egen altan, men også på fælles opholdsarealer på jorden. De grønne byrum understøtter sociale møder og har plads til flere brugergrupper.

Der arbejdes nænsomt med landskabet, således det ændrede terræn tilpasses topografien omkring åen. Byggeriet orienteres således det får udsigt til Vejle Å. Der arbejdes med klimamæssig planlægning ved at sikre området mod oversvømmelse og forhøjet vandstand.

De forskellige trafikformer bil, cykel og til dels gående integreres i lokalplanområdet. Der arbejdes med et let aflæselig vej hierarki. Der er kort afstand til busstoppested for gående. Der etableres overdækket cykelparkering til beboere.

Der sikres tilgængelighed for alle på gangstier. Dog ligger den offentlige gangsti langs Vejle Å lavt. Det betyder, at stien i våde perioder vil ligge under vand, ligesom vi kender det på andre strækninger langs Vejle Å. Det er oplagt at lave hvilesteder for fodgængere, men der er ikke krav herom i lokalplanen. Den offentlige sti langs åen, går videre mod vest, hvor der er etableret en ny parkeringsplads.

I februar 2018 godkendte Byrådet Hjemløsestrategien 2019-2022. Med den blev mange konkrete handlinger sat i gang for at afhjælpe hjemløshed. For eksempel natvarmestuen, Åhusene og et projekt med Housing First-tilgangen for unge i hjemløshed. Der arbejdes med tværfaglig planlægning, da de nye boliger skal være med til at få særlig sårbare unge løftet.

Vejle Kommune har engageret sig med en boligforening, med henblik på at skabe et projekt af høj arkitektonisk kvalitet. Der er arbejdet med langsigtet balancering af økonomiske omkostninger, herunder drift og vedligehold. Der er fx set på driftsøkonomi i forhold til vedligeholdelse af træfacader.

Planen udnytter de værdier og kvaliteter, der er i beliggenheden ved Vejle Å. Dertil gør planen det muligt, at placere etageboliger meget bynært. Udnyttelsen af arealet harmonerer med omgivelserne og markedet i forhold til tæthed, bebyggelsesprocent og prisniveau.

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 i kote 0,75 - 1,75 på sydsiden af Vejle 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 nye udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

Der må ikke ske terrænregulering der hindrer vandets naturlige afstrømning fra områder udenfor lokalplanområdet. Grøften i lokalplanområdets vestlige side, håndterer i dag vand fra arealer uden for lokalplanområdet. Det skal sikres, at denne grøft også i fremtiden kan lede vand fra fx vejarealet til Vejle Å.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen gennemgår håndtering af hverdagsregn, ekstremregn, forhøjet vandstand/oversvømmelse og stigende grundvand.

Vandhåndteringsplanen redegør for mulige løsninger til håndtering af hverdagsregn, ekstremregn, forhøjet vandstand og terrænnært grundvand. Det forventes at løsningerne anvendes ved realiseringen af lokalplanen.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

I forbindelse med lokalplanen er der arbejdet med håndtering og afledning af vand til og fra lokalplanområdet. Afstrømning af regn- og overfladevand fra de befæstede arealer skal nedrosles før de udledes til Vejle Å. Det kan fx ske ved at lede det til et regnvandsbassin eller nedsive vandet i et regnvandsbed.



Figur 12: Illustration viser strømningsveje for regn- og overfladevand med afledning til Vejle Å. De blå pile viser strømningsveje i lokalplanområdet. De hvide pile viser hvorledes vand bevæger sig omkring lokalplanområdet og via grøften langs lokalplanområdets vestligste grænse. De stippled pile viser hvorledes vand afvander i rør under grøften.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

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.

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.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

Lokalplanområdet er delvist omfattet af den gældende spildevandsplan. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanområdet bliver alene spildevandskloakeret. Tag- og overfladevand håndteres lokalt ved nedsivning og/eller ved forsinkelse og udledning til Vejle Å. Der meddeles særskilt nedsivnings- og udledningstilladelse med vilkår.

Regn- og overfladevand skal håndteres af et regnvandslag med medlemspligt for ejerne af lokalplanområdet. Afledning af regnvand fra området bliver privat ejet og udgifterne påhviler de ejendomme der er tilsluttet anlægget.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er klassificeret som lettere forurennet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Lugt, støv og luftforurening

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en støjregørelse for trafikstøj fra Boulevarden og Bredsten Landevej. Bebyggelsen placeres henholdsvis 60 meter fra vejmidten på Boulevarden og 90 meter fra vejmidten på Bredsten Landevej. Med hastigheden på vejene, de aktuelle og fremskrevne trafiktal giver det ikke behov for støjafskærmning.

Trafikkapacitet

Den ændrede anvendelse af lokalplanområdet med mere trafik, betyder at der skal ændres på adgangsforholdene fra Boulevarden. Fremadrettet kan man alene komme til og fra lokalplanområdet i bil med højre ind og højre ud.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

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 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. 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.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1342

Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger, parkering og sportsplads,

at sikre at bebyggelsen fremstår i høj arkitektonisk kvalitet,

at fastlægge bebyggelsesregulerede bestemmelser med hensyn til placering, materialer og bygningers udformning,

at sikre offentlighedens adgang igennem området og til åen, og

at lokalplanområdet kantes af levende hegn mod vest og syd.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 166c Engene, Vejle Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 04.04.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1, 2 og 3.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål i form af etageboliger samt fælles friareal.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til parkering.

3.3

Delområde 3 skal anvendes til offentlige formål som sportsplads.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser og fælleshuse.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

4.2

Lokalplanområdet kan kun udstykkes med usynlige skel.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Boulevarden som vist på kortbilag 3.

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.2

Vej A-A udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.3

Sti b-b og c-c udlægges i en bredde på minimum 3,0 meter med en stibanebredde på 1,5 meter.

5.4

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

5.5

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

0,5 p-plads pr. 0 - 50 m² etagebolig/fælleshus.

1 p-plads pr. 50 - 85 m² etagebolig/fælleshus.

1,5 p-plads pr. 85 - 120 m² etagebolig/fælleshus.

2 p-plads pr. 120 - < m² etagebolig/fælleshus.

5.6

Der skal udlægges cykelparkering i lokalplanområdet svarende til:

2 cykel p-pladser pr. bolig eller vurderes for etageboliger, ungdomsboliger o.lign.

20 cykel p-pladser til idrætsfaciliteter.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

I delområde 1 kan opføres maksimum 6.200 etagemeter og 600 etagemeter skure på terræn.

Der kan ikke opføres bebyggelse i delområde 2 og 3.

6.2

Bebyggelse skal placeres i byggefeltet som vist på kortbilag 3. Bebyggelsen skal have en afstand til Vejle Å på minimum 6 meter.

6.3

Bebyggelse skal opføres i minimum 3 og maksimum 4 etager.

6.4

Boligbebyggelsen skal udføres som 4 punkthuse i 3-4 etager som vist på figur 4, kortbilag 3 og 4.

For bebyggelse i 3 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg, tagflade eller tekniske installationer være hævet mere end 13 meter over niveauplan/terræn.

For bebyggelse i 4 etager må intet punkt af en bygnings ydervæg, tagflade eller tekniske installationer være hævet mere end 16 meter over niveauplan/terræn.

6.5

I delområde 1 kan småbygninger og skure placeres i skel, idet der i delområde 3 ikke kan opføres bebyggelse.

Småbygninger og skure kan placeres som en afskærmning mellem boligområdet og sportsplads.

Parkeringspladser kan ikke etableres i carporte eller garager.

6.6

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 meter.

Småbygninger og skure må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter.

6.7

Bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse op til kote 2,5 (DVR90), i princippet som vist på figur 5.

6.8

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Tag og facader

7.1

Bebyggelse skal opføres med træfacader, som vist på figur 4.

Bebyggelsens facader skal opføres med lodret træbeklædning, som vist på figur 4.

Mindre partier må udføres i beton, tombak, træ, kompositplade, forpatineret zink, stål, tyndpladebeklædning, keramisk tegl og almindelig tegl. Materialerne må dog ikke være blanke eller reflekterende.

7.2

Bebyggelse til etageboliger i delområde 1 skal opføres i samme arkitektur og med samme materialer.

To af de fire bygninger skal udføres således at halvdelen af bygningen opføres i 3 etager og den anden halvdel opføres i 4 etager. Udformning af facader skal ske med varieret detaljering fx ved hjørner, etageadskillelse eller omkring indgangspartier. Som vist på figur 4.

7.3

Tagene på etageboligerne skal udføres som saddeltage med en hældning på 15°, som vist på figur 4.

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget.

7.4

Altaner skal tilpasses bygningens arkitektur i antal, størrelse, placering og udformning, så bygningen fremstår harmonisk.

Altaner skal udføres, så de fremtræder selv bærende, dvs. uden brug af søjler eller skrånstivere. Anvendes trækbånd skal disse holdes under rækværkets overkant.

7.5

Der må ikke etableres bebyggelse med altangange.

Andet

7.6

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.7

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.8

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

7.9

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

7.10

Skilte og pyloner må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

7.11

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges minimum 2.250 m² fælles opholdsareal til etageboligerne.

Beplantning

8.2

Det levende hegn mod vest skal bevares. Mod syd (Bredsten Landevej) etableres et levende hegn. De levende hegn kan vedligeholdes, fornyes og genplantes. Se kortbilag 3.

8.3

Der skal være fire enkeltstående træer af samme art og sort mod Boulevarden. Træerne skal kunne opstammes, således man kan færdes under dem. Træerne skal kunne opnå en højde på minimum 5 meter.

8.4

Der skal være mindst én busk som kan opnå en højde på minimum 1,5 meter og/eller en gruppe af stauder eller høje græsser i hvert mellemrum mellem etageboligerne.

8.5

Nord for etageboligerne (mod Vejle Å) skal der etableres stauder, græsser eller lav buskbeplantning, som kan opnå en højde på minimum 1 meter. Beplantningen skal være med til at sløre bygningens høje sokkel mod nord og skabe afstand mellem beboere og brugere af stien langs åen.

Terræn

8.6

Fra kronekant og 6 meter ind på i lokalplanområdet kan terrænet hæves med jævn stigning til kote 1,75. Se skraveret areal på kortbilag 3.

Fra lokalplanområdets nordvestligste hjørne, igennem byggefelterne og frem til lokalplanområdets nordøstligste hjørne skal skabes en sammenhængende sikring mod forhøjet vandstand fra åen med en kotehøjde 2,5. Bygningerne udgør en del af sikringen imens et dige skal udgøre sikringen uden for byggefelterne. Den del af diget, der ligger mod nordvest etableres med en teknisk løsning, der sikrer at tag- og overfladevand fra lokalplanområdet syd for sikringen kan afvande mod Vejle Å og vand fra områder syd for lokalplanområdet fortsat kan lede vand gennem grøften til Vejle Å.

Fra arealet mellem byggefelterne og i den resterende del af lokalplanområdet kan terrænet hæves til maksimum kote 2,20. Terrænet udformes således der opnås naturlig afstrømning mod Vejle Å.

Andet

8.7

Lokalplanområdet skal etableres med usynlige skel mellem nye matrikler.

8.8

Sportspladsen kan etableres som kunstgræsbane.

8.9

Der kan ikke opsættes reklameskiltning i forbindelse med sportspladsen.

8.10

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.

8.11

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.12

Der skal etableres regnvandshåndtering til opstuvning af regn- og overfladevand. Vandhåndtering kan etableres som bassin med permanent vandspejl eller som et anlæg med filtermuld til rensning og nedsivning af tag- og overfladevand.

8.13

Ved realisering af etageboliger og ny sportsplads, skal der anvises skybrudsveje i og omkring området og redegøres for opstuvningskapaciteten ved klimahændelser samt fremtidige mulige afværgeforanstaltninger.

8.14

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5.5 nævnte parkeringsarealer.

9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 8.1 nævnte fælles opholdsarealer.

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5 nævnte beplantninger.

9.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 8.6 nævnte dige.

9.5

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

9.6

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afværgeforanstaltningerne for oversvømmelse nævnt i § 8.12 og 8.13 er etableret.

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

10.1

Lokalplan nr. 77 for et område ved Idrættens Hus på matr.nr. 166c Engene, Vejle Jorder offentliggjort august 1985 angående offentlige formål ophæves for det areal, denne lokalplan omfatter.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

11.2

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

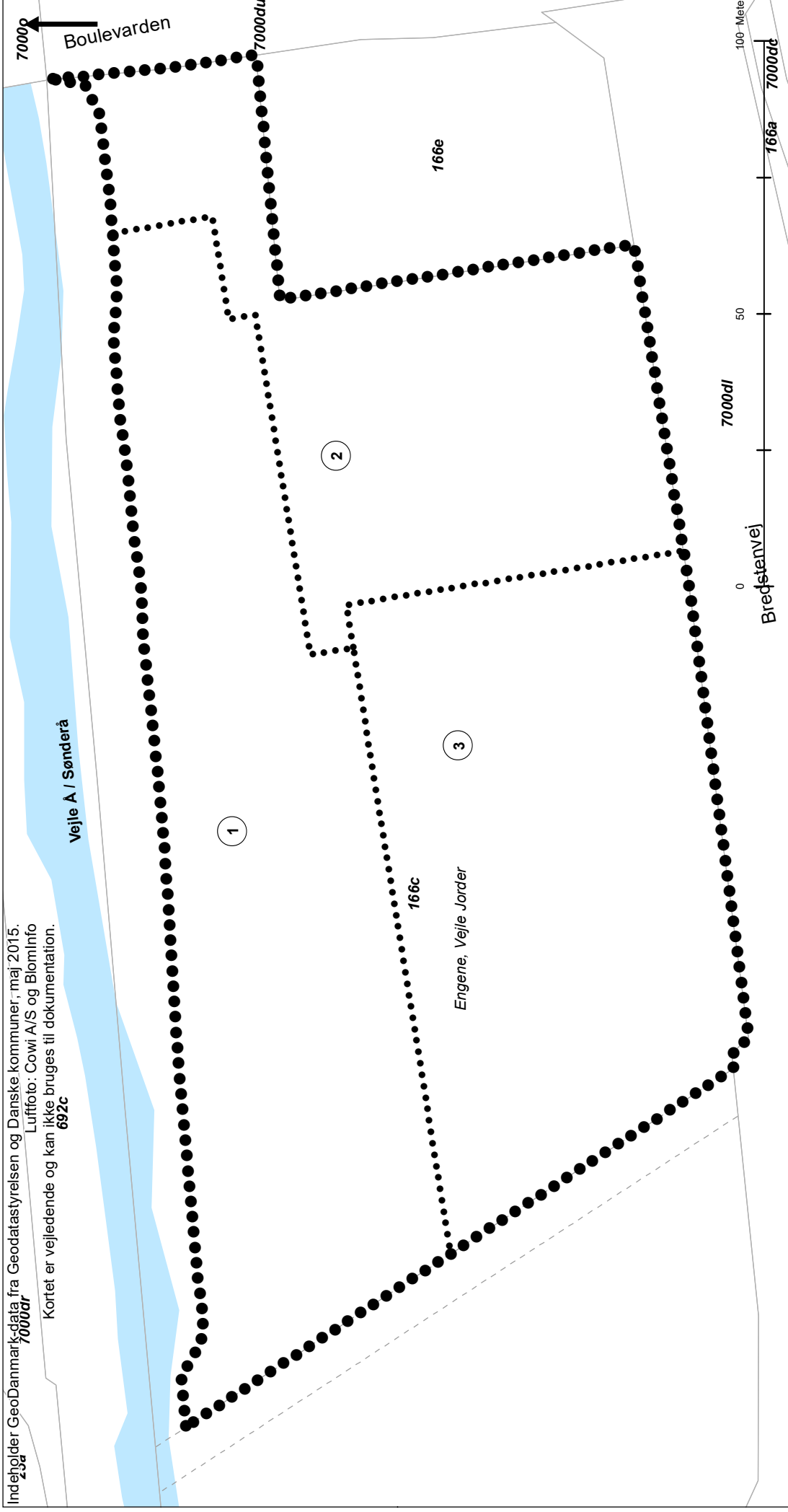
11.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.





11.4

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
23^a 7000dr
Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.
692c



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1, 2 og 3
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

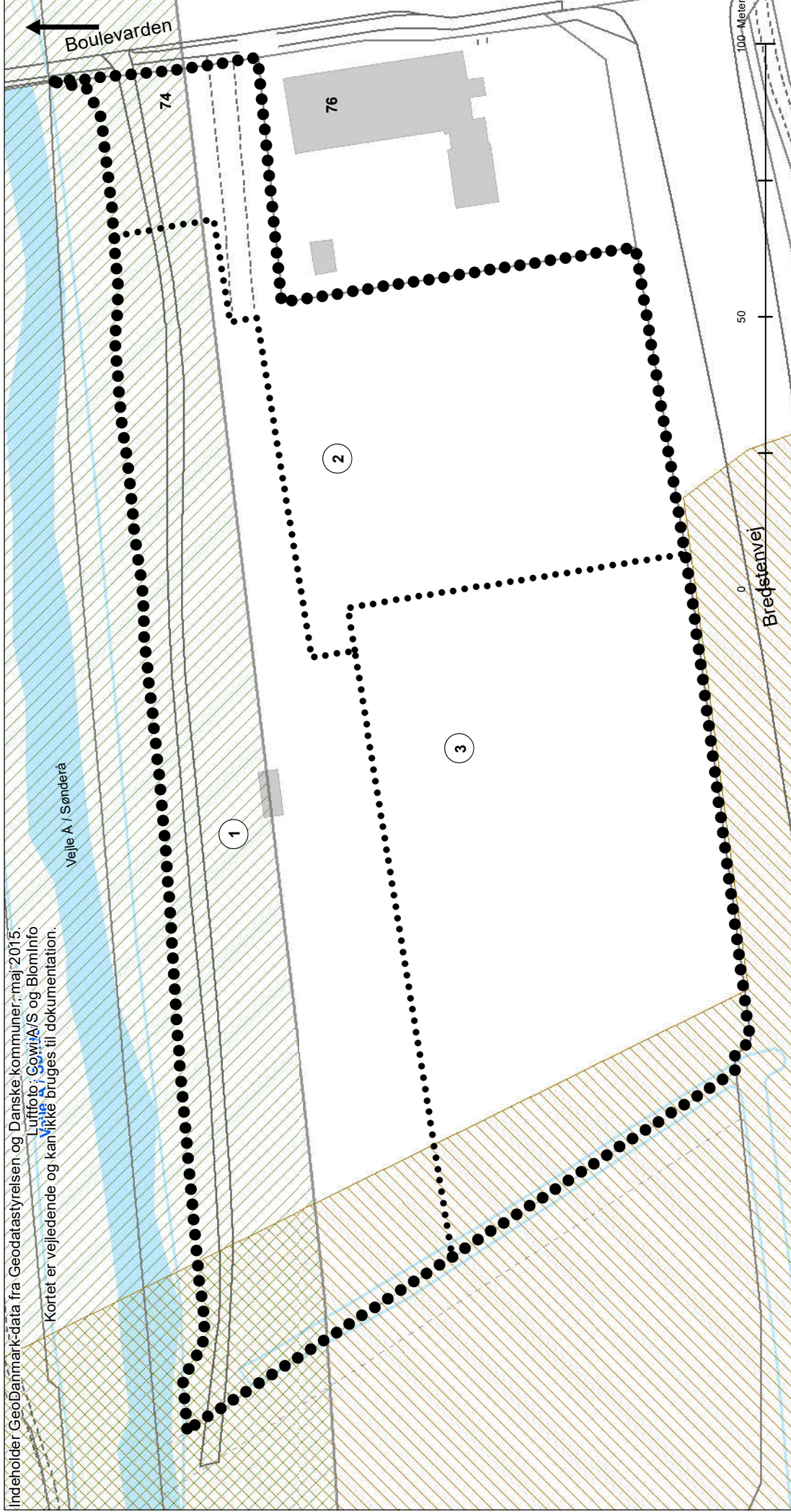


LOKALPLAN NR. 1342
Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle
Matrikelkort

Kortbilag 1

Mål: 1:1.000
Dato: 04.04.2024
Rev: -
Init: methp

Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj:2015.
Luftfoto: Cowi/A/S og BlomInfo
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1, 2 og 3
- Bygninger med husnummer
- Matrikelskel
- Vejbyggelinje statsvej 25 meter fra vejmidte
- ▨ Bevaringsværdigt landskab
- ▨ Potentielle økologiske forbindelser



Kortbilag 2

LOKALPLAN NR. 1342

Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle

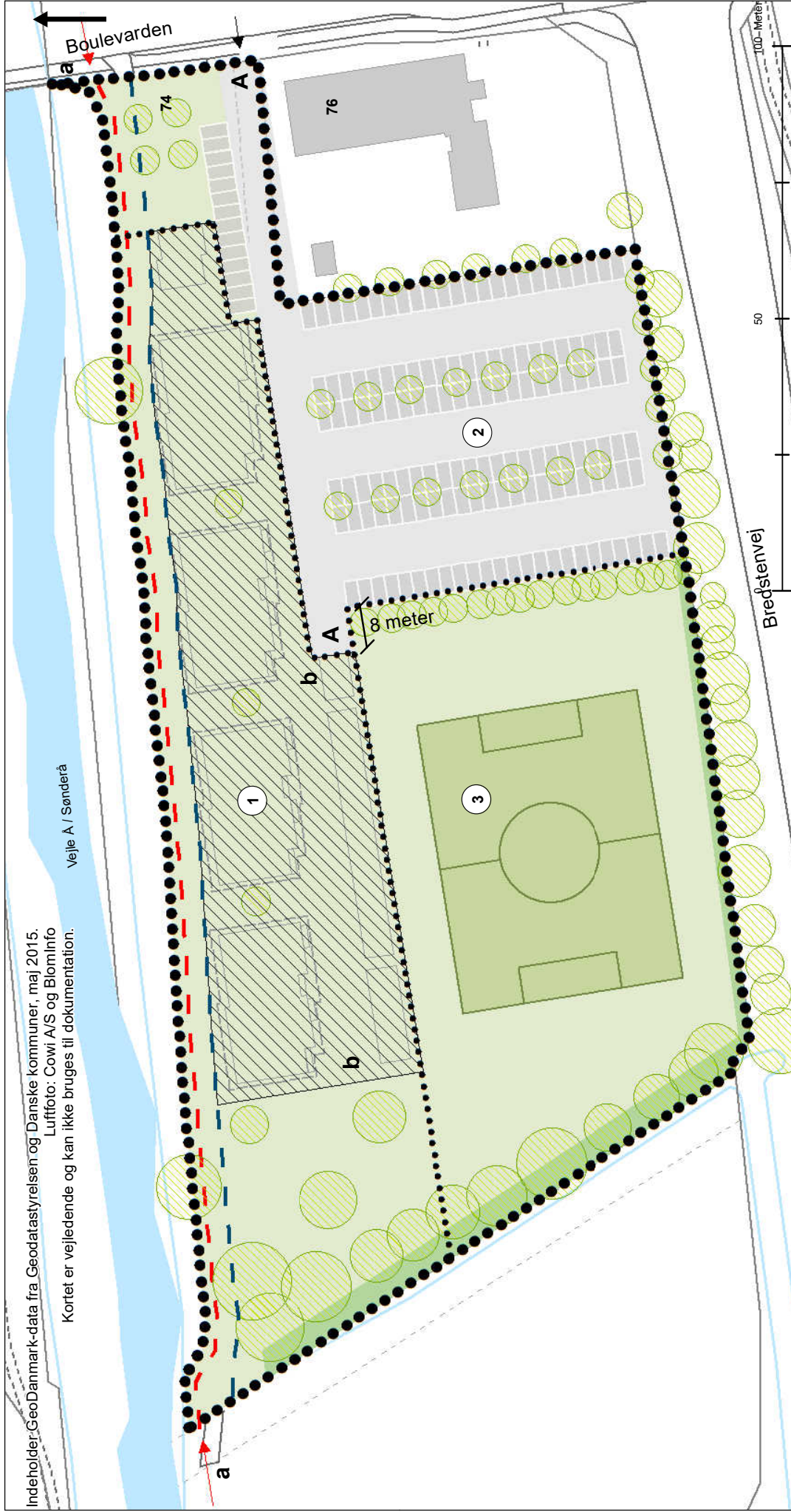
Eksisterende forhold

Mål: 1:1.000
Dato: 04.04.2024

Rev: -
Init.: methp

Indeholder: GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
 Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Vejle A / Sønderå



Signatur

- Lokalkanens afgrænsning
- Vejareal
- Delområde 1, 2 og 3
- Parkeringsbåse
- Matrikelskel
- Vejadgang
- Byggefelt
- Stiadgang
- Byggelinje 6 meter fra skel
- Sti principiel placering

- Nye bygninger
- Nye bygninger tagudhæng
- Beplantning
- Levende hegn
- Sportsplads



LOKALPLAN NR. 1342
 Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle
Fremtidige forhold

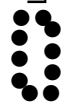
Kortbilag 3

Mål: 1:1.000
 Dato: 04.04.2024
 Rev.: -
 Init.: methp

Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
Luffotor: Gowi A/S og Blominfo
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signatur



●●●●● Lokalplanens afgrænsning

→ Vejdang

→ Sti/gang



LOKALPLAN NR. 1342

Boligområde ved Boulevarden 74, Vejle

Illustrationsplan

Kortbilag 4

Mål: 1:1.000

Dato: 04.04.2024

Rev: -

Init: methp



Teknik & Miljø - Plan & Energi
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
Mail: 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.