

FORSLAG

TILLÆG NR. 50

Boligområde ved Vongevej, Sandvad

Hører til lokalplan nr. 1419

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

29.05.2024
03.06.2024
29.07.2024

Offentlig høring

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

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Indledning

Baggrund

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 udpegning, og lige ved siden af ejendommen løber Vongevej igennem samme udpegning. 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

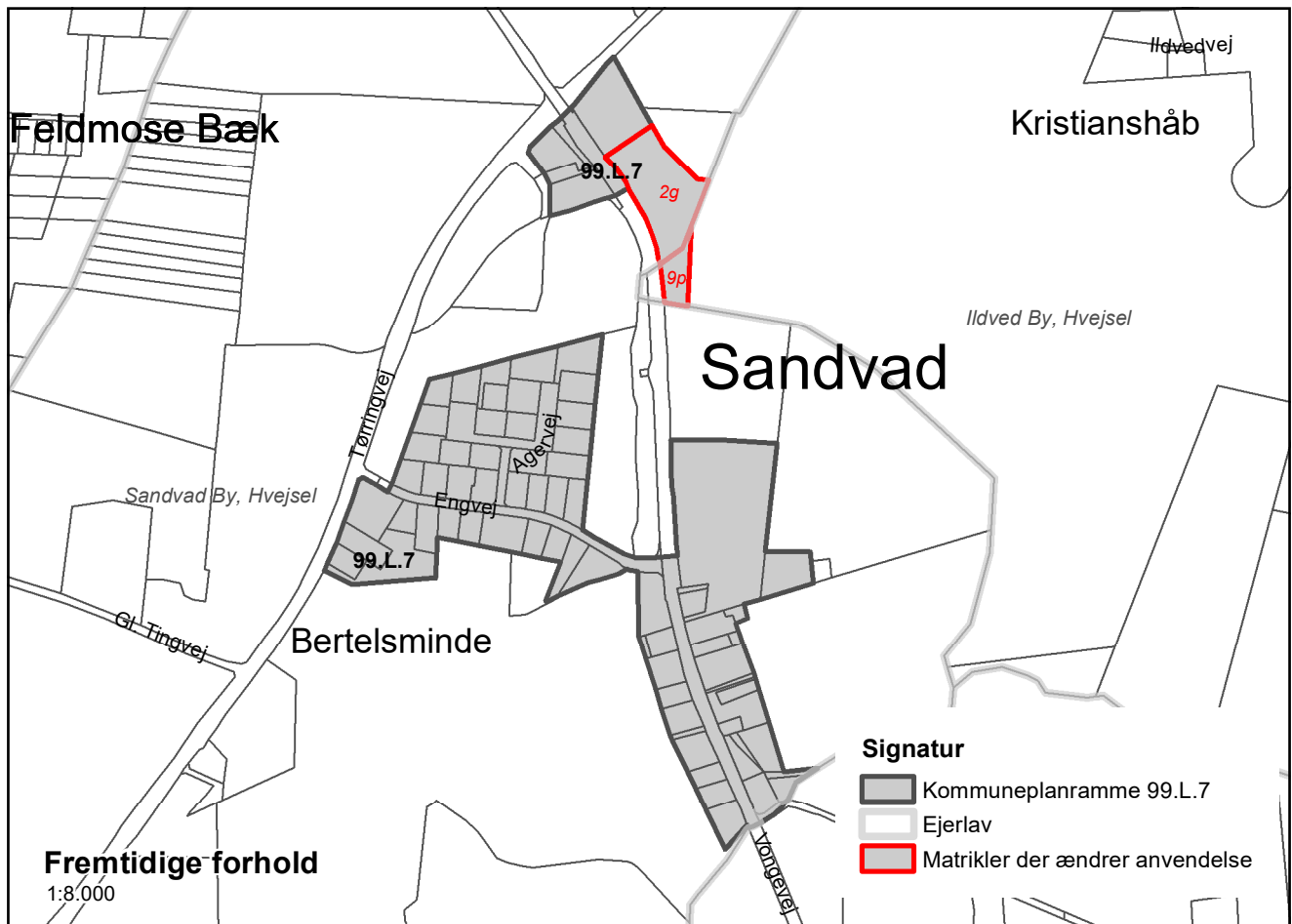
Området er landzone. Arealer som lokalplanlægges forbliver i landzone.

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
Arkitekt og byplanlægger

Lokal tlf.: 75812269
Mobil tlf.: 21698327
SALHA@vejle.dk

3. juni 2024

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1419 og forslag til kommuneplantillæg nr. 50

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1419 Boligområde ved Vongevej, Sandvad og tillæg nr. 50 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.

Lokalplanens indhold

En privat bygherre har købt ejendommen Sandvad Centeret af Vejle Kommune og ønsker at omdanne bygningerne til boliger. Lokalplanområdet er ca. 9.800 m² og består af matr.nr. 2g Sandvad By, Hvejsel og 9p Ildved By, Hvejsel.

Lokalplanen udarbejdes 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.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Sandvad og omfatter eksisterende bebyggelse med grønne udenomsarealer. Lokalplanen sikrer bevaring af bygningens arkitektur, udvidelse af parkeringsarealet og bevaring af de grønne uderum med levende hegn og enkeltstående træer.

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 Skråfoto af lokalplanområdet set fra syd. Lokalplanens afgrænsning er vist med hvid streg. Indeholder GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2023.

Kommuneplantillæggets indhold

Her kan du se forslagene

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

Høringsperiode

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

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

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

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanen og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. 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. 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

Sabrina Luise Haue

Arkitekt og byplanlægger

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