

Indkaldelse

Jens Ejner Christensen
Dan Arnløv Jørgensen
Per Olesen
Kenneth Fredslund Petersen
Søren Peschardt
Dan Skjerning
Lone Myrhøj
Martin Sikær Kristensen
Lars Schmidt
Pkt. Tekst

130 [Posthusgrunden – realisering af revideret og reduceret projekt inden for lokalplan nr. 1225](#)

130. Posthusgrunden – realisering af revideret og reduceret projekt inden for lokalplan nr. 1225

Resumé

Vejle Byråd godkendte i sit møde den 5. oktober 2016 lokalplan nr. 1225 vedrørende Gammelhavn, med henblik på at skabe det planmæssige grundlag for realisering af et bolig- og detailhandelsprojekt, samt en ændret vejbetjening i området. Efter flere klageprocesser har Planklagenævnet den 17. marts 2020 afvist anmodning om genoptagelse af klage vedrørende plangrundlaget. Byrådet har i møder den 19. juni 2019 og 30. oktober 2019 pålagt Borgmesteren bl.a. at påbegynde en ny planproces for området samt indlede forhandlinger om evt. køb af arealerne. Der foreligger nu et nyt bearbejdet forslag til realisering af et mindre projekt med boliger og serviceerhverv, og en væsentligt ændret bebyggelsesplan. Projektarealerne pålægges en deklaration, der sikrer Vejle Kommune, at alene det reviderede projekt kan opføres. Borgmesteren anbefaler, at Vejle Byråd tiltræder reduktionen af projektet og beslutter de kommunale forudsætninger for projektets realisering. På Økonomiudvalgets møde den 27. april 2020 behandlede Økonomiudvalget under pkt. 121 en lukket sag vedrørende Posthusgrunden – realisering af revideret og reduceret projekt inden for lokalplan nr. 1225. Økonomiudvalget besluttede af udsætte sagen med henblik på, at sagen opdeles i en åben og lukket sag. På baggrund heraf er dette åbne punkt vedrørende de planmæssige forhold oprettet

Sagsfremstilling

Klageproces vedrørende plangrundlaget

Byrådet vedtog den 19. juni 2019 i sag nr. 152 at tage Planklagenævnets afgørelse til efterretning og opstarte en ny planproces for området. I forlængelse heraf vedtog Økonomiudvalget den 5. august 2019 i sag nr. 191 at igangsætte en proces med henblik på at afklare ønsker og muligheder til området og invitere til dialogmøder med ejerne af området og udviklingsselskabet NPV.

Efterfølgende har Økonomiudvalget den 26. august 2019 afholdt fællesmøde med gruppeformændene med deltagelse af udviklingsselskabet NPV, og den 23. september 2019 afholdt Økonomiudvalget fællesmøde med gruppeformændene med deltagelse af DSB Ejendomme, PostNord og Banedanmark.

Byrådet vedtog den 30. oktober 2019 i sag nr. 231 at indlede forhandlinger med ejerne af de arealer, der er omfattet af lokalplan nr. 1225 med henblik på evt. etapevis overtagelse af relevante arealer.

Økonomiudvalget vedtog i forlængelse heraf den 11. november 2019 i sag nr. 284, at Borgmesteren med baggrund i Byrådets beslutning den 30. oktober 2019 skulle indlede forhandlinger med ejerne af de arealer, der er omfattet af lokalplan 1225, med henblik på evt. etapevis overtagelse af relevante arealer, og at det videre forløb tages op igen i december 2019, når Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse i klagesagen over VVM-redegørelsen er kendt.

Borgmesteren har herefter gennemført forhandling i København hos PostNord. Denne oplyste, at man fortsat har en aftale med NPV, og at man derfor ikke ønsker at sælge til kommunen på nuværende tidspunkt. Økonomiudvalget blev orienteret om forhandlingen udenfor dagsordenen i sit møde den 27. januar 2020.

Senest er der afholdt et temamøde i Byrådet den 3. april 2020, hvor der blev givet en historisk gennemgang af de politiske forhandlinger og de forskellige udviklingsprojekter på området gennem tiden. Der blev også gennemgået et revideret skitseforslag fra NPV, hvor karréen er blevet åbnet mere op, og de grønne arealer, der i det tidligere projekt var placeret på

2. sal, nu er vist i gadeniveau med mulighed for flere og større træer.

Det reviderede projekt af 3. april 2020 er vedlagt som bilag. Det reviderede projekt har desuden en anden arealdisponering, hvor arealerne til detailhandel er reduceret markant, og arealer til kontorer og boliger er øget. NPV har tilbudt at tinglyse en deklaration på området, der begrænser den fremtidige udnyttelse af området, så der ikke på et senere tidspunkt kan etableres flere kvadratmeter detailhandel eller bygges yderligere i stueetage og 1. sal i karréens indre, hvor der nu skal etableres grønne arealer i gadeniveau.

Tinglysning af deklarationen på projektarealerne vil være en del af et samlet aftalekompleks om magelæg mellem NPV og Vejle Kommune. Disse aftaler behandles som særskilt punkt på nærværende dagsorden.

Borgmesteren anbefaler, at den fornyede planproces, som vedtaget af Byrådet den 19. juni 2020, afsluttes med Byrådets godkendelse af det reviderede projekt under forudsætning af, at der tinglyses en deklaration som led i magelægsaftalen, der reducerer mulighederne for udnyttelse af grunden til det reviderede projekt.

Revideret og reduceret projekt dateret den 3. april 2020

NPV har den 2. april 2020 fremsendt vedlagte reviderede projekt dateret den 3. april 2020 til Vejle Kommune, som blev fremvist på Byrådets temamøde den 3. april 2020.

2016 projektet fremstod som en karré med en aktiv stueetage og delvis aktiv 1. sal med butikker, restauranter m.v. mod de omkringliggende gader. Stueetagen var en gennemgående butiksetage i hele fodaftrykkets udbredelse, mens 1. salen bestod af et gennemgående parkeringsdæk og butiksarealer mod Sønderbrogade.

Fra 2. sal og op efter var der overvejende boliger omkring et stort grønt byrum. Karréen fremstod forholdsvis lukket med en enkelt større åbning mod Sønderbrogade, der via trapper gav adgang til det grønne byrum i 2. sals højde. Projektet udgjorde ca. 92.400 m², hvoraf der var mulighed for 30.000 m² detailhandel fordelt med maks. 25.000 m² udvalgswarebutikker og 5.000 m² dagligvarebutikker.

Det reviderede projekt har et ændret fodafttryk mod de omkringliggende gader som 2016 projektet. I det reviderede projekt er stueetagen og 1. salen ikke gennemgående, og det grønne byrum er rykket fra 2. sal ned i gadeniveau, hvilket blandt andet giver mulighed for flere og større træer.

I det reviderede projekt er der større åbninger i facaden mod Gammelhavn, der underinddeler karréen og skaber forbindelse mellem gaderum og de grønne gårdum, der nu er flyttet ned i gadeniveau.

Åbningerne giver også mulighed for, at træer og øvrig beplantning fra gårdummene kan "bevæge" sig ud i gaderummet, ligesom der vil komme mere sol på Gammelhavn hen over dagen. Det reviderede projekt udgør ca. 79.700 m², hvoraf ca. 7.800 m² er detailhandel, fælles lokaler, restauranter, liberalt erhverv m.v.

Af de ca. 7.800 m² udgør dagligvarer ca. 4.350 m², mens NPV vurderer, at de resterende 3.450 m² vil fordele sig med ca. 1.700 m² til caféer, restauranter, fælles lokaler m.v. og ca. 1.750 m² til udvalgswarebutikker, liberalt erhverv, serviceerhverv m.v.

Det reviderede projekt indeholder ikke længere arealer til store udvalgswarebutikker. Økonomiudvalget vedtog den 20. oktober 2019 i sag nr. 267 efter ønske fra Bryggen at igangsætte en fornyet planlægning for store udvalgswarebutikker i Bryggen. Behovet for store udvalgswarebutikker i Vejle Midtby vurderes hermed umiddelbart at blive opfyldt.

Både 2016 projektet og det reviderede projekt er tænkt med teglstensfacader med variation i detaljeringen. Den anderledes disponering af det reviderede projekt, hvor der f.eks. ikke længere er et parkeringsdæk på 1. sal medfører ændringer i facadedesignet. Der har været en indledende dialog mellem Årstiderne Arkitekter og stadsarkitekten om det reviderede projekt. Ud over Årstiderne Arkitekter har NPV nu koblet arkitektfirmaet Henning Larsen på til at tegne en del af projektet for yderligere at sikre variation i projektet.

Det reviderede projekt er stadig på et overordnet og indledende stadie, og NPV og forvaltningen er enige om, at der i en videre proces skal være en tæt dialog med stadsarkitekten for at sikre en høj arkitektonisk kvalitet i facadeløsninger, materialevalg m.v., der lever op til det høje ambitionsniveau, Vejle i en årrække har haft.

Lokalplan nr. 1225

Vejle Byråd godkendte på møde den 5. oktober 2016 lokalplan nr. 1225 for et centerområde ved Sønderbrogade og Gammelhavn. Lokalplan nr. 1225 med tilhørende VVM redegørelse samt Kommuneplantillæg nr. 46 har været indbragt for Planklagenævnet. Planklagenævnet har senest ved afgørelse af 17. marts 2020 afvist klagerne, og dermed fastslået, at

lokalplan nr. 1225 fortsat er gældende.

Forvaltningen vurderer, at det reviderede projekt grundlæggende holder sig indenfor lokalplanens rammer. Projektet vurderes at indeholde mindre afvigelser fra lokalplanen, der medfører behov for dispensationer, men ingen af afvigelserne vil udløse behov for udarbejdelse af en ny lokalplan.

F.eks. vil der være behov for en dispensation til en større dagligvarebutik end forudsat i lokalplanen. Da lokalplanen blev udarbejdet fastlagde Planloven en maks. størrelse på dagligvarebutikker på 3.500 m², men loven er siden blevet ændret, så maks. grænsen nu er 5.000 m².

Vejle Kommune har tidligere givet tilsvarende dispensationer efter lovændringer, og der blev givet en tilsvarende dispensation til Bryggen, da Planloven blev ændret, så det blev muligt at have større udvalgswarebutikker end indskrevet i lokalplanen for Bryggen.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at såfremt Byrådet ønsker det reviderede projekt gennemført, så kan det realiseres indenfor den gældende lokalplan nr. 1225.

VVM-tilladelse

Sideløbende med lokalplan nr. 1225 blev der udarbejdet en VVM-redegørelse, og den 7. oktober 2016 udstedte Vejle Kommune en VVM-tilladelse til projektet. Miljø- og Fødevareklagenævnet afgjorde den 28. november 2019, at VVM-tilladelsen til projektet var ugyldig, idet nævnet vurderede, at en evt. bestand af flagermus ikke var undersøgt i tilstrækkelig grad.

For alle de øvrige behandlede emner som detailhandel, trafik, visuel påvirkning m.v. fandt nævnet ingen anledning til at rejse kritik. Med klagenævnets afgørelse vil projektet skulle vurderes igen i forhold til VVM-bestemmelserne, og der skal som minimum træffes en screeningsafgørelse og evt. udarbejdes en ny VVM-redegørelse med efterfølgende tilladelse.

Ved det oprindelige projekt var det særligt den store mængde detailhandel og de store butikker med potentiel regional betydning herunder Magasin, der udløste krav om udarbejdelse af en VVM-redegørelse. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt haft mulighed for at lave en gennemgående vurdering af det reviderede projekt i forhold til VVM-bestemmelserne. Men det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at den tilbageværende mængde af detailhandel i projektet ikke udløser krav om udarbejdelse af en VVM-redegørelse.

På grund af færre detailhandelskvadrater, er projektets påvirkning på trafikken desuden reduceret. Det er forvaltningens foreløbige vurdering, at det reviderede projekts påvirkning af trafikken ikke udløser behov for udarbejdelse af en VVM-redegørelse.

Det fremgår af lovgivningen om VVM, at en bygherre kan anmode kommunen om at få udarbejdet en VVM-redegørelse, også selvom projektet muligvis ville kunne realiseres uden. I det konkrete tilfælde har bygherren NPV den 21. april 2020 skrevet til kommunen, at de ønsker fuld åbenhed om projektet og dets mulige påvirkninger, og de anmoder derfor kommunen om at gennemføre en VVM-proces med henblik på at realisere det reviderede projekt under hensyntagen til eventuelle afværgeforanstaltninger belyst i VVM-processen.

NPV beder samtidigt kommunen om at arbejde for en hurtig gennemførelse af VVM-processen, idet de har et ønske om at kunne igangsætte byggeriet snarest muligt blandt andet pga. en større vidensvirksomheds behov for indflytning i 2022. Forvaltningen anbefaler på baggrund af NPV's anmodning, at der igangsættes en VVM-proces, såfremt Byrådet godkender det reviderede projekt som grundlag for en realisering af lokalplan nr. 1225.

Henvendelse fra Banedanmark

Banedanmark er i gang med at gennemføre en handel med NPV om afståelse af de dele af Banedanmarks arealer, der ligger indenfor projektområdet. I den forbindelse har Banedanmark den 23. marts 2020 skrevet til Vejle Kommune, at de antager, at Vejle Kommune er indforstået med, at de indleder forhandling med NPV med henblik på afhændelse af godspladsen ved godkendelse af Finansudvalget. Vejle Kommune har tidligere den 7. marts 2019 skrevet til Banedanmark, at Vejle Kommune står bag lokalplan nr. 1225.

Såfremt Byrådet godkender det reviderede projekt som grundlag for realisering af lokalplan nr. 1225, vil forvaltningen skrive til Banedanmark, at Vejle Kommune fortsat bakker op om lokalplan nr. 1225.

Anlæggelse af vej

Byrådet vedtog 14. december 2016, i sag nr. 271, at give en anlægsbevilling på 6,4 mio. kr. til forundersøgelser og projektering af vejanlæg.

Vejanlægget omfatter en ombygning af Gammelhavn, etablering af en ny vejforbindelse over godsbanearalerne mellem Gammelhavn og Fredericiavej. Der skal ske en ombygning og udvidelse af Fredericiavej, herunder skal der laves et nyt trebenet signalreguleret kryds til den nye vejforbindelse, samt ombygning af det eksisterende signalregulerede kryds ved Koldingvej og Sønderbrogade til et trebenet kryds.

Sønderbrogade lukkes mellem Fredericiavej og Gammelhavn, herunder klargøring af arealer til magelæg. Arealet inddrages delvist til byggeri og sammenbygges med det eksisterende Sønder Å og Gammelhavn renoveres og tilpasses de nye forhold. Vejprojektet kan ses på vedlagte kortbilag.

Det er en forudsætning, at opførelsen af byggeriet gennemføres på en måde, så Sønderbrogade kan holdes delvis åben med færdsel i både nord- og sydgående retning, indtil den nye vejforbindelse kan tages i brug.

Ændring af vejanlæggene vil overordnet set give en bedre trafikafvikling for både fodgængere, cyklister og biler. Ændringen vil give mere kapacitet på P-søgeringen og Vejfirskanten, og realiseringen er en væsentlig forudsætning for en gennemførelse af Mobilitetsplanens mål om at øge kapaciteten og trafikflowet på særligt Havneruten.

Arealer til vejanlægget erhverves primært ved magelægget med NPV, som behandles særskilt på nærværende dagsorden. Vejle Kommunes skal stille arealer til rådighed for udvidelse af Fredericiavej og tilslutning til ny vejforbindelse ved Ved Vandværket 1, matrikel 19c, Engene, Vejle Jorder (Ungdomshuset) samt ved aftale eller ekspropriation erhverve arealer fra Trefor Vand til udvidelse af Fredericiavej.

Der skal udarbejdes et arkitektforslag til indretning og belægnings på de nye arealer på Sønder Å og den eksisterende Gammelhavn mellem kantsten og ny facade. Udgifter til anlæg af disse arealer er ikke omfattet af denne bevillingssag. Den nuværende status for vejprojektet er, at detailprojekteringen er 90-95 % gennemført for både Vejdirektoratets og kommunens projekter. Vejdirektoratet har 10. oktober 2016 godkendt skitseprojektet for ombygningen af Fredericiavej med to trebenede kryds. Detailprojekteringen af vejanlæggene på statsvejnettet har Vejdirektoratet selv forestået på Vejle Kommunes regning.

Da projektet for Posthusgrunden er revideret, skal Vejdirektoratet vurdere, om det giver anledning til justeringer af vejprojektet. Politiet har været tilknyttet gennem hele detailprojekteringen og har dermed løbende bidraget med input, hvorfor politiets samtykke til projektet forventes uproblematisk.

Der søges en anlægsbevilling på 75 mio. kr. til gennemførelse af vejanlæg, arealerhvervelse, klargøringsarbejder og arkitektforslag.

Økonomi

Tillægsbevilling til Drift (i 1.000 kr.)		Budgetår	Konsekvenser i overslagsår		
Udvalg Bevillingsområde		2020	2021	2022	2023 og varigt
Tillægsbevilling:					
TU	Udgifter til vejanlæg, snerydning etc.			60	60
Tillægsbevilling netto i alt		0	0	60	60
Kassen (- = forbrug)		0	0	-60	-60

Figur 1: Tillægsbevilling til Drift

Ny/ændring af Anlægsbevilling (i 1.000 kr.)				
Udvalg	Stednr	Projekt	Udgift	Indtægt
ØU	222.xxx	Færdiggørelse af vejareal etc.	75.000	
Ændring af anlægsbevillinger i alt			75.000	0

Figur 2: Ny/ændring af Anlægsbevilling

Tillægsbevilling til rådighedsbeløb (i 1.000 kr.)				Budgetår	Konsekvenser i overslagsår		
Udvalg	Stednr	Projekt	udg/indt	2020	2021	2022	2023 og varigt
Tillægsbevilling:							
ØU	222.xxx	Færdiggørelse af vejareal etc.	Udgift	0	35.000	40.000	0
Tillægsbevilling netto i alt				0	35.000	40.000	0
Kassen (- = forbrug)				0	-35.000	-40.000	0

Figur 3: Tillægsbevilling til rådighedsbeløb

Opsummering af økonomiske konsekvenser vedr. Anlæg:

Sagen medfører, at der til gennemførelse af vejanlæg, arealerhvervelse, klargøringsarbejder og arkitektforslag afsættes rådighedsbeløb og gives anlægsbevilling på samlet 75 mio. kr. (30 mio. kr. i 2021, 45 mio. kr. i 2022). Udgiften finansieres via kassetræk.

Opsummering af økonomiske konsekvenser vedr. Drift:

Der afsættes afledt drift til renhold, vedligeholdelse, snerydning, gadelys, pumpestation, signalanlæg og lign. på 60.000,- kr. fra 2022. Dette finansieres via et kassetræk.

Høringssvar:

Budget og Finans har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og Byrådet.

Historik

På Økonomiudvalgets møde den 27. april 2020 behandlede Økonomiudvalget under pkt. 121 en lukket sag vedrørende Posthusgrunden – realisering af revideret og reduceret projekt inden for lokalplan nr. 1225. Økonomiudvalget besluttede af udsætte sagen med henblik på, at sagen opdeles i en åben og lukket sag.

På baggrund heraf er dette åbne punkt vedrørende de lokalplanmæssige forhold oprettet.

Bilag

- [NPV revideret projekt af 3. april 2020](#)
- [Oversigt magelægsarealer](#)
- [Oversigt vejprojekt 20.04.2020](#)

Kommunaldirektøren indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet at godkende det reviderede og reducerede projekt af den 3. april 2020 som grundlag for en udvikling af området på betingelse af, at der indgås magelægsaftale med NPV jf. sag nr. 141 på nærværende dagsorden, herunder at der tinglyses en deklaration på projektarealerne, der reducerer mulighederne for bebyggelse til projektet dateret den 3. april 2020, at der igangsættes en VVM-proces, at Teknisk Udvalg anmodes om at igangsætte og udføre anlæggesarbejdet på de modtagne arealer, forudsat, at magelægsaftalen er endeligt gennemført, herunder erhverve nødvendige arealer fra Trefor Vand, at Vejle Kommune stiller de nødvendige arealer på matrikel 19c, Engene, Vejle Jorder til rådighed for vejanlægget, og at de bevillingsmæssige konsekvenser under afsnittet Økonomi godkendes.

Beslutning

Dan Arnløv Jørgensen mente ikke at det er korrekt at de væsentlige ændringer i sagen kan holdes inde for lokalplan 1225 og stillede forslag om at tage sagen af dagsordenen.

Dan Arnløv Jørgensen, Søren Peschardt, Martin Sikær og Morten Kristensen stemte for forslaget.

Jens Ejner Christensen, Christoffer Aagaard Melson, Per Olesen, Kenneth Fredslund Petersen og Dan Skjerning stemte imod forslaget, der herefter er bortfaldet.

Jens Ejner Christensen, Christoffer Aagaard Melson og Per Olesen anbefalede indstillingerne.

Et flertal bestående af Dan Arnløv Jørgensen, Søren Peschardt, Martin Sikær og Morten Kristensen stemte imod indstillingerne.

Kenneth Fredslund Petersen og Dan Skjerning tog forbehold for deres stillingtagen til Byrådets behandling af sagen.

Fraværende: Lone Myrhøj, i stedet mødte Morten Kristensen.

Underskrifter

Jens Ejner Christensen

Dan Arnløv Jørgensen

Per Olesen

Kenneth Fredslund Petersen

Søren Peschardt

Dan Skjerning

Lone Myrhøj

Martin Sikær Kristensen

Lars Schmidt