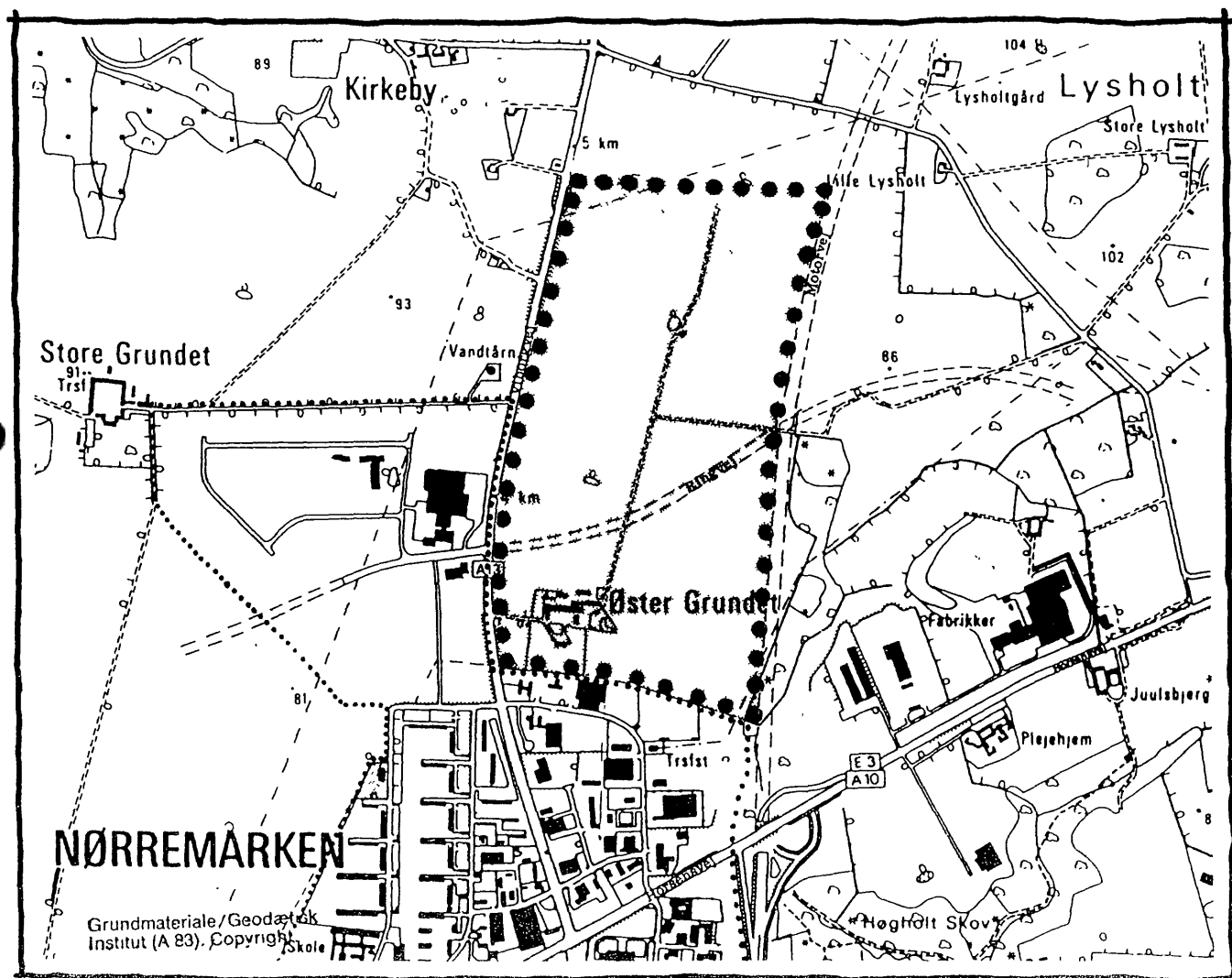




Vejle kommune. Teknisk forvaltning
Oktober 1985



Lokalplan nr. 78 for et område ved Øster Grundet.



VEJLE KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
OKTOBER 1985

Lokalplan nr. 78
for et område ved Øster Grundet.

Indholdsfortegnelse.

Indledning	side 1
Lokalplanbestemmelser.....	- 3
§ 1 Lokalplanens formål.....	- 3
§ 2 Område og zonestatus.....	- 3
§ 3 Områdets anvendelse.....	- 4
§ 4 Udstykninger.....	- 5
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	- 6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	- 7
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	- 8
§ 8 Ubebyggede arealer.....	- 8
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	- 9
§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder.....	- 10
Vedtagelsespåtegning.....	- 10
Kortbilag 1. Lokalplanens område, arealdisponering.	
Kortbilag 2. Illustrationsskitse for område E 4.	

INDLEDNING

Lokalplan nr. 78 for et område ved Øster Grundet.

Lokalplan nr. 78 omhandler et område ved Øster Grundet beliggende mellem Viborgvej og den planlagte forlængelse af motorvejen, nord for det eksisterende erhvervsområde ved Niels Finsensvej.

Området omfatter i alt ca. 100 ha, der foreslås anvendt til erhvervsformål.

Området deles på tværs af Grundet Ringvejs forlængelse, og det er hensigten, at der syd for denne vej skal kunne udstykkes mindre og større erhvervsgrunde, mens området nord for vejen skal kunne udstykkes til meget store erhvervsgrunde bl.a. til virksomheder af regional betydning.

I den nordligste del af området åbnes mulighed for placering af virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav, herunder slagteri.

Omkring Øster Grundet hovedbygning skal der ved udstykning og bebyggelse tages særligt hensyn til bevarelse af den bestående bebyggelse og beplantning.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en fysisk plan, der 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, og hvilket omfang den må have, hvordan friarealerne skal udformes - og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret efter behov.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større udstykninger og bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og evt. eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens varige retsvirkninger.

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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.

I henhold til kommuneplanlovens § 34 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

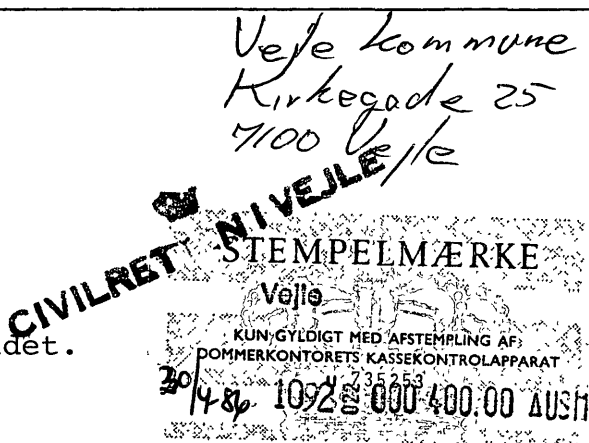
Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at det i planen angivne område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

30. APR 86 10812

LOKALPLANBESTEMMELSER.

VEJLE KOMMUNE

Lokalplan nr. 78
for et område ved Øster Grundet.



I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre,

- 1.1 at der i det nordlige byområde ved den planlagte motorvej udlægges arealer til meget arealkrævende erhvervsvirksomheder af regional betydning, og hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav,
- 1.2 at der samtidig udlægges arealer til mindre og større erhvervsvirksomheder med henblik på en varieret erhvervsstruktur,
- 1.3 at der i udstykningsform og anvendelse tages størst mulige bevaringshensyn til den bestående beplantning og bebyggelse ved Øster Grundet hovedbygning. Det er således hensigten, at der fortrinsvis agtes placeret serviceprægede virksomheder, herunder undervisnings- og kursusvirksomhed o.lign., samt mindre fremstillings- og værkstedsvirksomheder i dette område, og
- 1.4 at der opnås et pænt facadeforløb langs Viborgvej ved udlæg af et grønt bælte.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1 e, St. Grundet Hovedgård, Hornstrup, samt alle parceller, der efter 1. november 1985 udstykkes fra den nævnte ejendom.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles som vist på vedhæftede kortbilag 1 i områderne E 1, E 2, E 3 og E 4.
- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.
- 2.4 Matr. nr. 1 e er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. x)

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Område E 1.

- 3.1 Område E 1 må kun anvendes til erhvervsformål, evt. regionale funktioner. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed samt mindre entreprenør- og lagervirksomhed og engroshandel. Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav.
- 3.2 Området må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Dog må der ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3.3 Byrådet kan tillade andre erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i området, som f.eks. undervisnings- eller kursusvirksomhed, særligt med henblik på anvendelse af den bestående bebyggelse i området.
- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Område E 2 og E 3.

- 3.5 Områderne E 2 og E 3 må kun anvendes til erhvervsformål, fortrinsvis regionale funktioner. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som større fremstillings- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og større oplagsvirksomhed og engroshandel.

x) Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsom arealanvendelse.

- 3.6 Området må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Dog må der ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3.7 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Område E 4.

- 3.8 Område E 4 må kun anvendes til erhvervsformål, arealkrævende regionale funktioner. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomheder som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsom arealanvendelse.
- 3.9 Området må endvidere anvendes til administration og service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Dog må der ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3.10 Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

§ 4. UDS TYKNINGER.

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 3000 m².

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

Veje og stier.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 1:

 Vejen A-B i en bredde af 20 m.
 Vejen C-D, E-F, G-H i en bredde af 10-12 m.
 Sti/vej a-b i en bredde af 4-12 m. x)
 Sti/buspassage c-d i en bredde af 4-8 m.
- 5.2 Eventuelle nye mindre veje og stier udover de ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af henholdsvis 10-12 m og 4-8 m. Den endelige placering af disse veje og stier vil om fornødent blive fastlagt i en supplerende lokalplan.
- 5.3 Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.4 Adgange til vejene C-D, E-F og G-H må ikke uden byrådets særlige tilladelse etableres som andet end forsænkede overkørsler.
- 5.5 Ved vejen A-B's tilslutning til Viborgvej skal der sikres oversigtsarealer på 25 x 130 m.
- 5.6 Ved vejtilslutninger til vejen A-B skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag 1, og der skal sikres de på kortbilag 1 viste oversigtsarealer på 15 x 60 m.
- 5.7 Ved vejtilslutninger udover de i § 5.5 og 5.6 nævnte skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag 1, og der skal sikres et oversigtsareal på 15 x 30 m.
- 5.8 Ved overkørsler og ved stien a-b's og c-d's tilslutning til vej skal der sikres oversigtsarealer på 5 m hjørneafskæring.
- 5.9 Uanset ovenstående bestemmelser i § 5.4 og 5.8 må adgange til vejen G-H ved den bestående allé kun etableres på grundlag af et af byrådet godkendt samlet projekt, der tager størst muligt hensyn til den bestående beplantning.

x) Stien a-b kan ikke forventes tilsluttet Viborgvej, før denne er nedklassificeret til kommunevej.

Byggelinier *

- 5.10 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte, således som vist på vedhæftede kortbilag 1:

Vejen A-B	20 m
Vejene C-D, E-F og G-H	10 m
Viborgvej	50 m
Sti/vej a-b	10 m

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkeringsforhold.

- 5.11 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Område E 1.

- 6.1 I område E 1 må bygningers rumfang ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen. Byrådet kan tillade, at enkelte mindre bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Område E 2 og E 3.

- 6.3 I område E 2 og E 3 må bygningers rumfang ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

* Langs Viborgvej er der endvidere pålagt byggelinier i henhold til vejloven (25 m plus højde- og passagetillæg).

Langs motorvejen vil der i henhold til vejloven blive pålagt byggelinie på 50 m plus højde- og passagetillæg.

- 6.5 Inden for de på kortbilag 1 angivne områder kan byrådet tillade, at væsentlige dele af bebyggelsen opføres i en højde af indtil 17 m over terræn (niveauplan), såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Område E 4.

- 6.6 I område E 4 må bygningers rumfang ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110.
- 6.7 Intet punkt af en bygningens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- 6.8 Inden for det på kortbilag 1 angivne område kan byrådet tillade, at bygninger opføres i en højde af indtil 25 m over terræn (niveauplan), såfremt særlige forhold (indretningsmæssige, arkitektoniske el.lign.) taler herfor.
- 6.9 Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste retningsgivende dispositionsplan (principdiagram for arealdisponering) for området.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE UDFORMNING.

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Der skal på hver ejendom udlægges opholdsarealer for de i virksomheden beskæftigede, svarende til mindst 25 % af etagearealet.

Byrådet kan tillade, at der anlægges et mindre areal, såfremt særlige forhold taler herfor. Det resterende areal kan kræves anlagt, såfremt der opstår behov herfor.

- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplægning af materialer og lign. skal overholdes. Byrådet kan stille krav om indhegning eller anden afskærmning af oplagspladser.
- 8.3 Arealet mellem den i § 5.10 og på kortbilag 1 angivne byggelinie langs Viborgvej og langs vejen A-B og vejskellet og arealet mellem byggelinien langs motorvejen og vejskellet udlægges til friareal (grønt bælte), overvejende som græsareal med beplantning af løvbærende træer og buske. Langs vejen A-B skal der etableres solitär beplantning med opstammede træer enten i vejarealet eller inden for byggelinien. Anlæg og beplantning må kun ske efter en af byrådet godkendt samlet plan, der sikrer en sammenhæng langs de enkelte veje.

Arealet må ikke benyttes til gårdsplads, parkering, oplagring af materialer el.lign., ligesom opsætning af reklameskilte ikke må finde sted. Byrådet kan, når ganske særlige forhold taler herfor, i begrænset omfang tillade anvendelse til opholdsareal.

- 8.4 Den på kortbilag 1 angivne beplantning skal bevares og vedligeholdes og må kun med byrådets særlige tilladelse fjernes i det omfang, der er nødvendigt for parcellernes adgangsforhold el.lign.
- 8.5 Det på kortbilag 1 angivne areal langs vejen G-H udlægges til beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af på stedet naturligt forekommende løvbærende træer og buske.

Byrådet kan tillade op til 2 åbninger i beplantningsbæltet, der måtte være nødvendige for parcellernes adgangsforhold.

- 8.6 Opsætning af fast hegn i en højde af over 1,80 m må kun foretages efter byrådets særlige tilladelse på grundlag af en landskabsmæssig tilpasning.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.
- 9.2 Uanset ovennævnte bestemmelse i § 9.1 kan byrådet meddele særlig tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg.
- 9.3 Ny bebyggelse inden for områderne E 1, E 3 og E 4 må ikke tages i brug, før det i § 8.3 nævnte grønne bælte og det i § 8.5 nævnte beplantningsbælte er etableret eller sikret etableret.

- 9.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i §§ 5.11 og 8.1 nævnte parkerings- og opholdsarealer er etableret eller sikret etableret.

§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten.
- 10.2 Lokalplanen kan ikke træde i kraft, før kommuneplanen for Vejle kommune er vedtaget. x)

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Vejle byråd, den **17 DEC. 1985**

den **20 DEC. 1985**



[Handwritten signature]

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle byråd,

den 8. april 1986.



den **14 APR. 1986**

[Handwritten signature]

Nærværende lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning tinglyst på matr. nr. 1 e St. Grundet Hgd., Hornstrup.

Vejle byråds udvalg for teknik og miljø, den

29 APR. 1986

[Handwritten signature]
H. J. Tusborg

[Handwritten signature]
R. Juul Larsen

x) Vejle byråd har den 18/3-86 godkendt kommuneplanen.

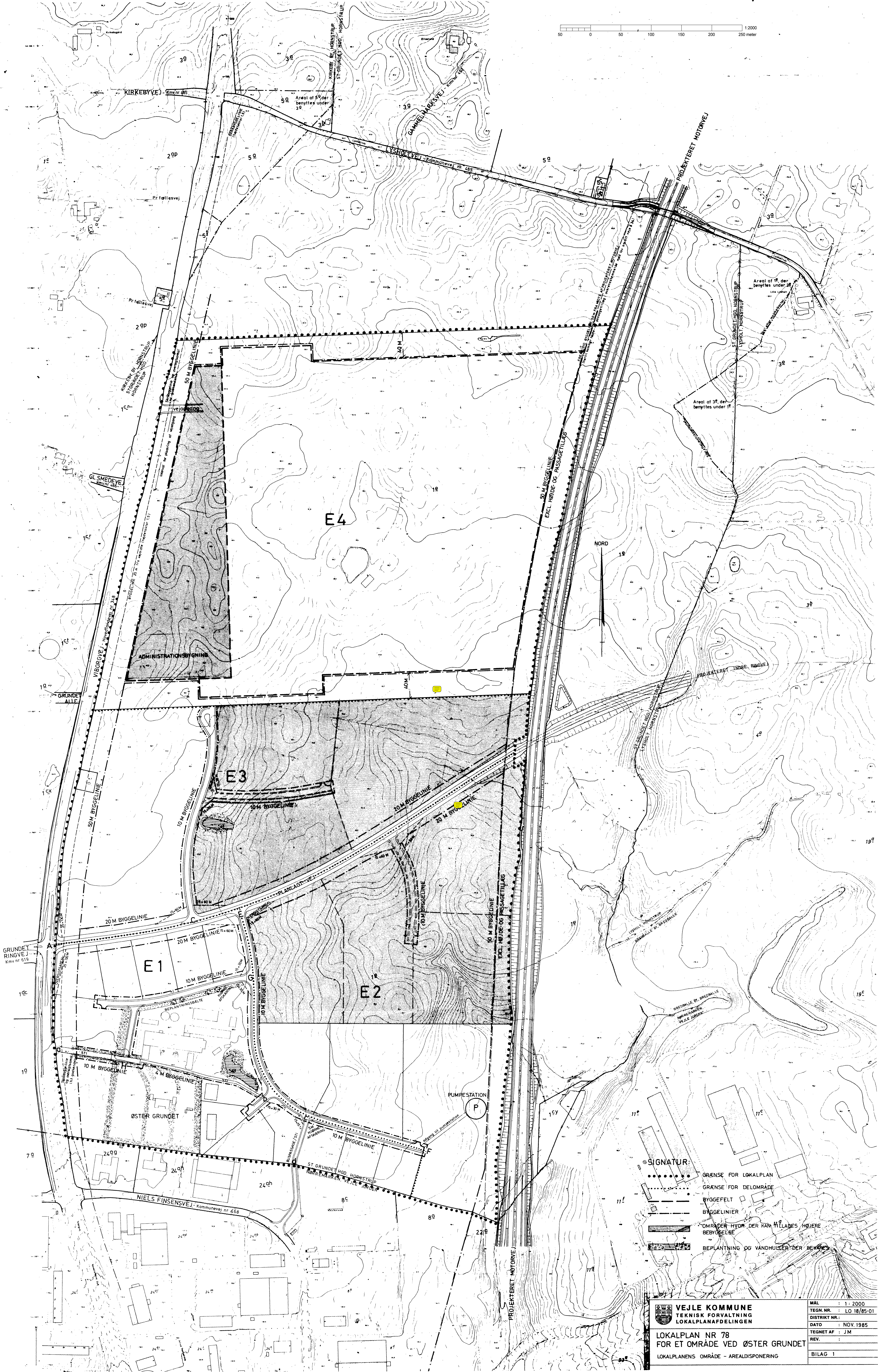
INDFØRT I DAGBOGEN
FOR VEJLE CIVILRET

30 APR. 1986

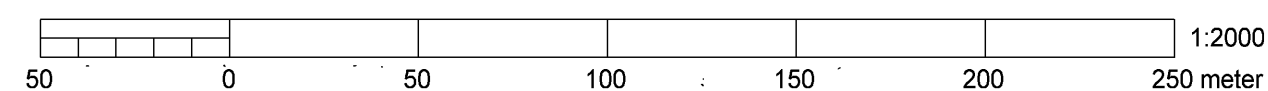
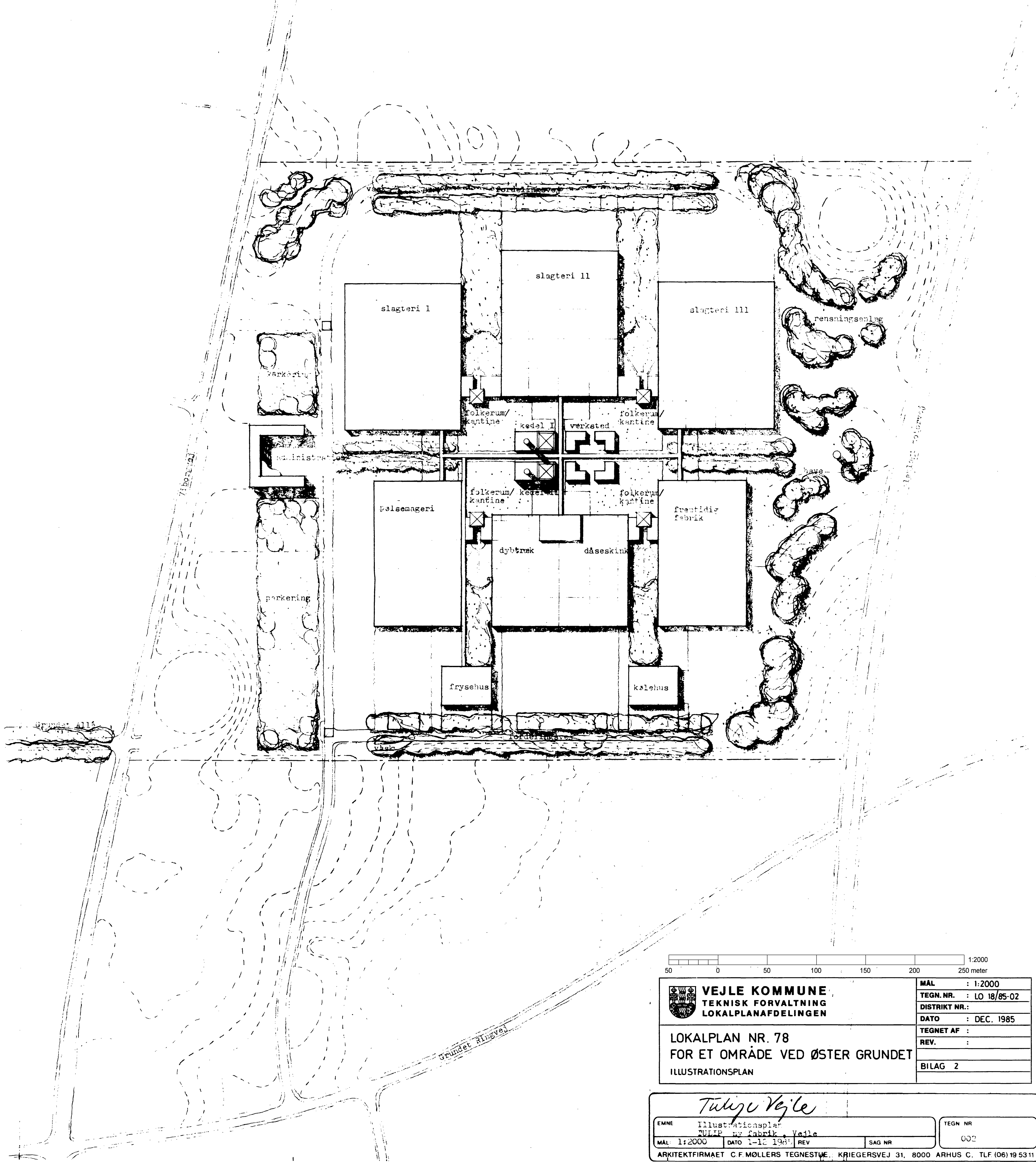
LYST

T. Gamberg

**Tve Gamborg
overes.**



- SIGNATUR
- GRÆNSE FOR LOKALPLAN
- GRÆNSE FOR DELOMRÅDE
- BYGGEFELT
- BYGGELINIER
- OMRÅDER HVOR DER KAN TILLADES HØJERE BEBYGGELSE
- BEPLANTNING OG VANDHULER DER BEVARES



 VEJLE KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LOKALPLANAFDELINGEN	MAL : 1:2000
	TEGN. NR. : LO 18/85-02
	DISTRIKT NR. :
	DATO : DEC. 1985
	TEGNET AF :
LOKALPLAN NR. 78 FOR ET OMRÅDE VED ØSTER GRUNDET ILLUSTRATIONSPLAN	REV. :
	BILAG 2

<i>Tulipe Vejle</i>			
EMNE	Illustrationsplan		
MAL	1:2000		
DATO	1-12-1985	REV	
SAG NR			
ARKITEKTFIRMAET C.F. MOLLERS TEGNESTUE, KRIEGERVEJ 31, 8000 ARHUS C, TLF (06) 19 53 11			

Delvis ophævelse af vedtagen lokalplan

Da lokalplan nr. **1023** blev vedtaget af Vejle Byråd den 26.8.2009, (PlanId 1174020) medførte det, at der skal udtages en del af lokalplan nr. **78**.

Udtaget areal

Den skraverede del, der er omfattet af lokalplan nr.1023, hvis afgrænsning er vist med rødt.

Vejle Kommune, Planafdelingen 15.7.2010

