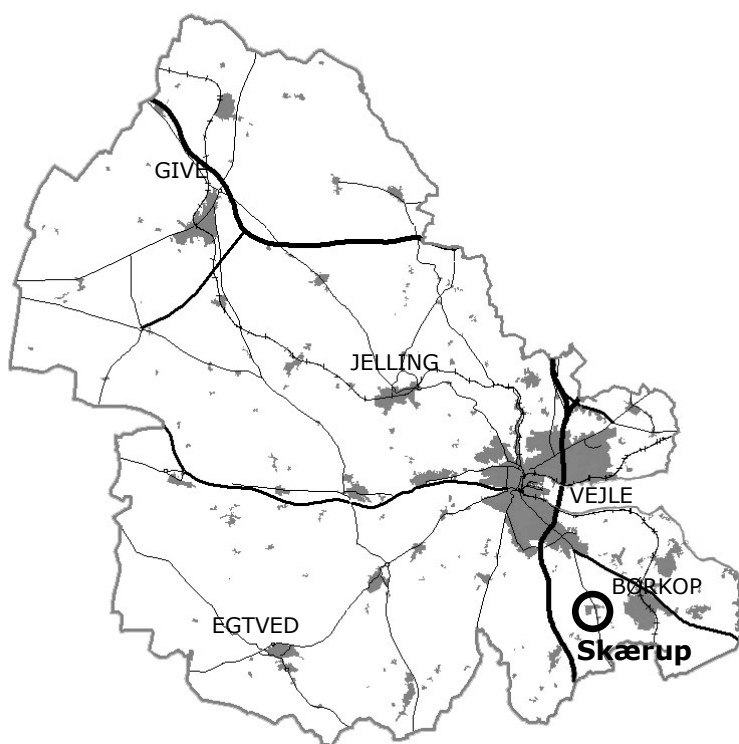


LOKALPLAN NR. 1405

Område til offentligt formål, vandværk ved
Søndermarksvej, Skærup

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

17.01.2024
22.01.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

7 LOKALPLANENS INDHOLD

7 Anvendelse

7 Udstykning og bebyggelse

9 Vej-, sti- og parkeringsforhold

9 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

10 Museumsloven

10 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

10 Kommuneplan 2021-2033

11 Servitutter

11 Arkitekturpolitik

11 Bæredygtighed og klima

12 Oversvømmelse og erosion

12 Tilgængelighed

12 Forsyning

13 Miljøforhold

14 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

15 BESTEMMELSER

15 § 1 Formål

15 § 2 Område og zonestatus

15 § 3 Anvendelse

16 § 4 Udstykning

16 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

17 § 7 Bebyggelsens udseende

19 § 8 Ubebyggede arealer

20 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

21 § 10 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Illustrationsmateriale af nyt byggeri

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

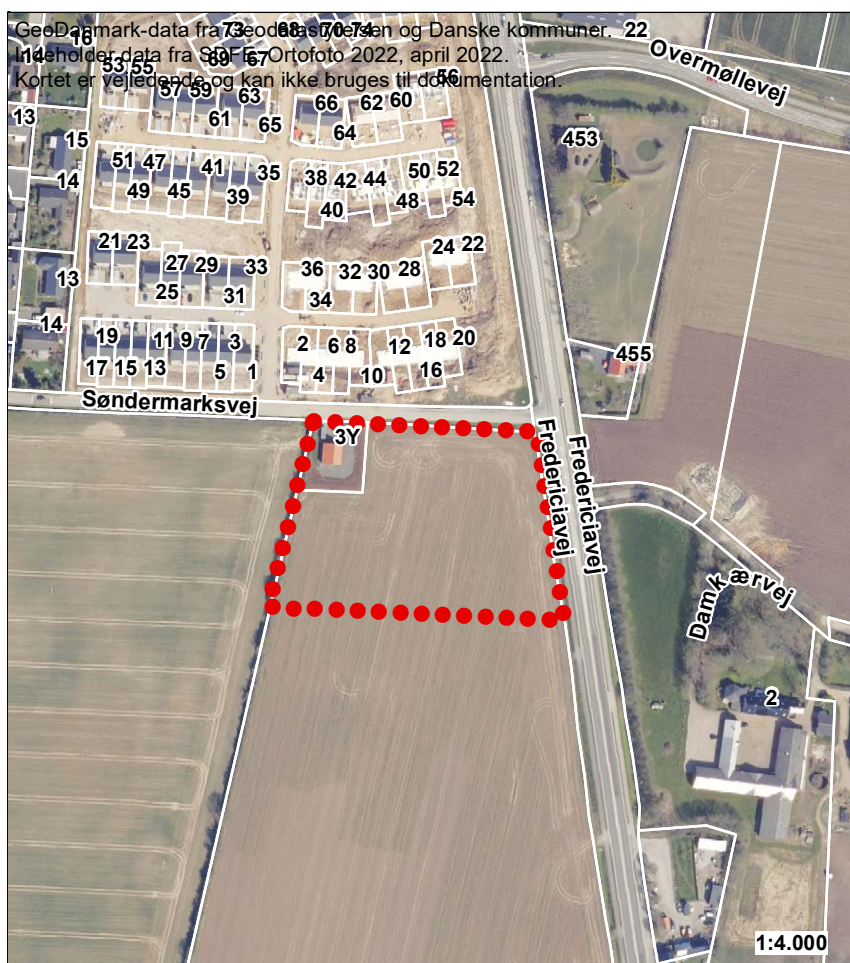
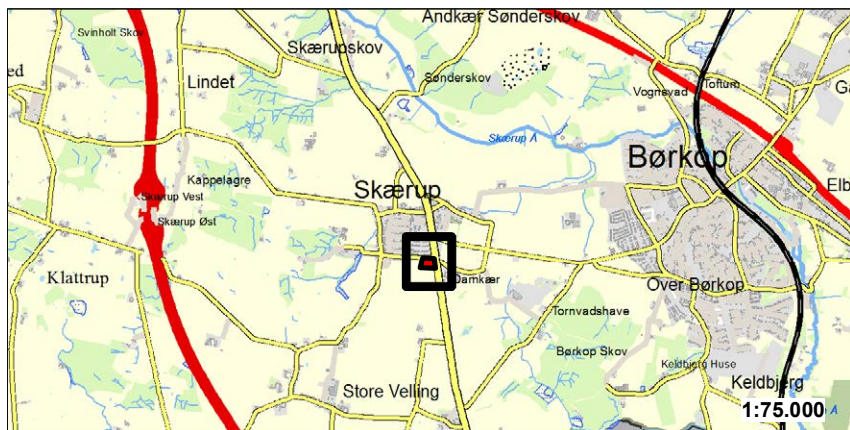
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af DOLRI og KT Erhvervsbyg

LOKALPLAN NR. 1405

Område til offentligt formål, vandværk ved Søndermarksvej, Skærup



Figur 1 - 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.

Planproces

13.09.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
18.09.2023 - 13.11.2023 Offentlig høring
17.01.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
22.01.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at der er behov for en udvidelse af vandværket i Skærup, der skal forsyne et område, der dækker de tidligere værker for Skærup, Mørkholt, Brejning og Gårsløv. Der planlægges en bebyggelse med indvendige tanke der kan dække forsyningen for de tidligere 4 mindre vandværker samt en mulighed for fremtidig udvidelse.

Lokalplanens formål er at sikre en bebyggelse placeret længst muligt mod vest, for fortsat at muliggøre udsyn fra bakken på Fredericiavej i syd mod kirken nord for Skærup. Arkitekturen skal være æstetisk tilpasset området, eftersom placeringen af vandværket ligger synligt fra Fredericiavej og bliver første møde med Skærup ved ankomst fra syd.

Lokalplanen tager udgangspunkt i et projekt, hvor der er lægges vægt på bygningens placering med mulighed for udvidelse, bygningernes ydre fremtræden og omkringliggende beplantning mod det åbne land. I lokalplanområdet kan etableres regnvandsbassin til opsamling af regnvand samt grønne arealer med blandt andet et øst-vest gående levende hegn, der danner en grøn og frodig overgang til landskabet mod syd og afskærmning for vejen mod øst. Der er behov for ny overkørsel fra Søndermarksvej og en udvidelse af parkeringsarealet mod vest.

Den eksisterende vandværksbygning bevares og skal bearbejdes, så den får et facadeudtryk, der passer med den nye vandværksbygning.



Figur 2 - Luftfoto af Skærup by og lokalplanområdet (Luftfoto fra Geodatastyrelsen).

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone syd for Skærup by, på hjørnet af Søndermarksvej og Fredericiavej. Her ligger Skærup Vandværk på Søndermarksvej 3, som en lille rødstens bygning med rødt tag. I forbindelse med planlægningen af et nyt vandværk, er der opkøbt et areal af landbrugsjorden mod øst og syd for vandværket. Lokalplanområdet er ca 1,25 ha.

Mod vest er grunden afgrænset af et beskyttet dige, med beplantning bestående af buske og træer i op til ca. 6 meters højde. Vandværket ligger ud til Søndermarksvej, hvor der nord for vejen er etableret et nyt boligområde med tæt-lav boliger. Fredericiavej afgrænser området mod øst, og mod syd åbner landskabet sig op mod landbrugsjord.

Terrænet skråner fra syd mod nord, hvorfra man har udsyn over byen. Kommer man syd fra på Fredericiavej, har man fra toppen af bakken udsigt mod nord, hvor Skærup Kirke lyser op i landskabet.

Linjen for udsynet til kirken fra Fredericiavej krydser lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal med lokalplanens endelige vedtagelse overføres fra landzone til byzone og indrammes i en kommuneramme for offentlige forhold.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 3 - Lokalplanområdet set fra Fredericiavej mod nord - med udsigt til kirken i baggrunden.



Figur 4 - Lokalplanområdet med den eksisterende vandværksbygning set ved ankomst fra Søndermarksvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området skal anvendes til et større vandværk, der skal forsyne et område, der dækker de tidligere værker for Skærup, Mørkholt, Brejning og Gårslev.

Der kan udlægges et areal i det lavest liggende område, det nordøstlige hjørne, til etablering af et regnvandsbassin.

Området overføres fra landzone til byzone.

Udstykning og bebyggelse

Vandværket sammenlægges med en del af landbrugsarealet på matr.nr. 26p.

Principperne for planen er, at fastholde et udsyn til kirken, når man kommer kørende i nordgående retning på Fredericiavej. Derfor skal bygningen placeres så vestligt som muligt, og højden må ikke være dominerende.



Figur 5 - Visualisering af bebyggelsen set fra nord-vest.



Figur 6 - Situationsplan viser placering af vandværksbygning, parkering og indretning af de udendørs opholdsarealer.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet, som er angivet på kortbilag 3. Der planlægges for en ny vandværksbygning på ca 600 m², med mulighed for at kunne lave en tilbygning på ca 250 m², såfremt det bliver nødvendigt med en udvidelse på sigt.

Den nye bygning består af en høj vandværksbygning med tekniske installationer, tanke mv. og en lavere administrationsbygning. Vandværksbygningen opbygges med asymmetrisk saddeltag med solceller og mos/sedum. Den lavere administrationsbygning bygges op med fladt tag.



Figur 7 - Illustration af vandværksbygningens facader mod syd og øst set fra Fredericiavej.



Figur 8 - Illustration af vandværksbygningens facader mod Søndermarksvej.



Figur 9 - Illustration af vandværksbygningens facader mod Fredericiavej ved indkørsel til Søndermarksvej.

Facadematerialer til vandværksbygningen består primært af rå beton med træforskallingsstruktur. Partier omkring vinduer og døre udføres med brun plademateriale. Den lave administrationsbygning udføres med samme brune facademateriale på hele bygningen. Karme og rammer på vinduer og døre i hele bygningen afstemmes samme farve som facadeplader.

Den eksisterende vandværksbygning bevares og renoveres med formål for opbevaring/skur/depot. Det nye vandværk dimensioneres med en administration med 2-5 ansatte.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meters højde. Der må ikke opføres bebyggelse udenfor det angivne byggefelt. Se kortbilag 3.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen sker fra Søndermarksvej med en ny overkørsel som anvist på kortbilag 3.

Parkering

Eksisterende belægningsareal udvides med parkeringsforhold til det nye vandværk. Parkeringsarealet holdes på den nord- og vestlige side af den nye bygning, for at lave et befæstet køreareal "bag" bygningens ydre fremtræden ved ankomst fra Fredericiavej.

Vejbyggelinje

Der er en vejbyggelinje langs Fredericiavej på 20 meter målt fra vejmidte. Inden for byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg.

Langs Søndermarksvejs sydlige side, udlægges der et areal på 7 meter langs vejen som reservation til etablering af en dobbeltrettet cykel- og gangsti på 5 meter samt en grøft og vejrabat på 2 meter. Se kortbilag 3.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal indrettes med parkering, regnvandshåndtering og beplantning. Lokalplanområdet indrettes med offentlig adgang, således omkringboende kan nyde udearealerne og gå helt tæt på vandværket.

Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag.

Beplantning

Der skal etableres en beplantning, som giver en kvalitet og en særlig karakter til området. Beplantningen skal ligeledes have en afskærmende effekt mod syd og delvist øst, så bygningens synlighed sløres fra Fredericiavej.

Et levende hegn skal være med til at indpasse den store bygningskrop i landskabet og til byens skala. Det betyder, at det levende hegn langs lokalplanområdets vestligste afgrænsning skal bevares. Der skal etableres et øst-vest gående levende hegn langs lokalplanens sydligste afgrænsning, som kan opnå en højde på minimum 4 meter. Langs Søndermarksvej skal der etableres en beplantning svarende til det, der er vest for lokalplanområdet. Denne beplantning skal kunne opnå en højde på minimum 1 meter.

Der må opstilles én pylon med skiltning af virksomhedsnavn ved indkørslen til vandværket.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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 rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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.

Diger

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen. Anlæg bør holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod. Diget bevares og forbliver i landzone.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på den del af matr.nr. 26v, Skærup By, Skærup, der tidligere har været en del af matr. 26p. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Lokalplanrådets omfang svarer til det areal vandværket skal bruge nu og til en fremtidig udvidelse. Dertil skal vandværket kunne håndtere regnvand på egen grund. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Byen er opstået som en landsby bestående af Skærup Overby og Skærup Nederby. Byen har i kraft af beliggenheden ved hovedvejen i slutningen af 1800-tallet fået nogle servicefunktioner og senere en vis bolig- og erhvervs-

udbygning. Ud mod hovedvejen ligger det gamle mejeri, som i dag anvendes af en cateringvirksomhed og som i alt væsentlighed er bevaret. Skærup rummer flere mindre virksomheder og en turistattraktion i form af Skærup Zoo. Der er således også et vist udbud af arbejdspladser. Bortset fra en servicestation med butik, er der ingen detailhandel i byen.

Byen er omkranset af særligt værdifuldt landbrugsområde med dyrkede marker.

Rammer

Lokalplanområdet omfatter et område, der ikke er omfattet af en ramme i kommuneplanen.

Tillæg nr. 38

Der er udarbejdet et tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2021-2033, som udlægger et nyt rammeområde 19.O.2 til offentlig område. Arealet ligger i landzone og vil overgå til byzone med tillæg 38 og lokalplan nr. 1405. Hele rammeområdet vil efterfølgende være i byzone og udlagt til offentlige formål. Rammen vil give mulighed for bebyggelse i maksimum 8,5 meters højde og maksimum 2 etager.

Servitutter

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.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. 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.

Bygningens arkitektur og de udendørs anlæg har fået en arkitektonisk bearbejdning, så det passer bedst muligt ind på netop dette sted i Skærup.

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.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Området udformes så det er offentligt tilgængeligt, således beboere i området samt udefrakommende kan komme tæt på og se hvad et vandværk er og kan. Vandværket etableres med store vinduespartier.

Byerne skal være bæredygtige ved, at planlægningen skal understøtte og udvikle byers unikke identitet og potentialer gennem aktivt hensyn til kulturmiljø, arkitektur og landskab. Udvikling af byer, boliger og byggeri skal fremmes gennem klimatilpasset, bæredygtig og ressourcebesparende planlægning.

I lokalplanen for opførelse af det nye vandværk, planlægges der med solceller til eget forbrug placeret på bygningens tag, alternativt placeres mindre solcelleanlæg på terræn. På tagfladerne muliggøres brug af sedum græs til optagelse af regnvand og CO².

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

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.

Der planlægges et regnvandsbassin i lokalplanområdets nordøstlige hjørne, hvor der afledes naturligt til det lavest liggende punkt på området.

En øst-vest gående grøft langs det sydlige skel mod landbrugsarealet, vil optage vandet fra marken, som opsamler overfladevand og vil lede det til grøften langs Fredericiavej. Herfra ledes vandet i rør og frem til Skærup å nord for Skærup.

Afledning af vand fra det aktuelle område vil ikke give udfordringer til det vandsystem, vandet tilledes.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Tag- og overfladevand føres til det planlagte regnvandsbassin i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.

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.

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

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstede areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad, der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Vandværket skal have en ny udledningstilladelse til filtervand, som kan ledes til regnvandsledningen. Området skal seperatkloakeres.

Miljøforhold

Jordforurening

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

Lugt, støv og luftforurening

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

Der er husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet, som kan belaste med lugtgener. Idet området ikke skal udlægges til lugtfølsom anvendelse, jf. planlovens § 15 b (boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.) er der ikke behov for at fastlægge, hvor lugtgenegrænsen for husdyrbruget i forhold til byzone er.

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.

Drikkevand

Hele lokalplanområdet er en del af et større område med særlig drikkevandsinteresse. Lokalplanen giver alene mulighed for at anvende området til vandværk. Denne anvendelse vil ikke være i konflikt med drikkevandsinteresserne.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE 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 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:

- Lokalplanen og kommuneplantillægget lægger et nyt areal ind i byzone. Lokalplanen har bestemmelser for ny beplantning, der bløder op på overgangen mellem by og det åbne land.
- Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af vandværk, og har derfor ikke negativ indflydelse på særlige drikkevandsinteresser.
- Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af vandværk, og har derfor ikke negativ indflydelse på grundvandet (nitratfølsomme- og/eller sprøjtemiddelfølsomme indsatsområder).
- Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af vandværk, og har derfor ikke negativ indflydelse på vandindvindingsopland.
- Lokalplanområdet udlægger det nødvendige areal til udvidelse af vandværk.
- I lokalplanafrænsningen mod vest ligger der et dige. Diget med beplantning forbliver i landzone.
- Projektet bearbejdes så det passer bedst muligt ind i omgivelserne.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1405

Område til offentligt formål, vandværk ved Søndermarksvej, Skærup

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 offentligt formål med henblik på at opføre et større vandværk,

at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone,

at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering,

at sikre adgang for offentligheden og

at sikre områdets grønne karakter

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 26v og del af matr.nr. 26p, Skærup By, Skærup. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 30.06.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til offentlige formål som et vandværk med tilhørende faciliteter.

3.2

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.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Søndermarksvej med princip som vist på kortbilag 3.

5.2

Der er en vejbyggelinje langs Fredericiavej på 20 meter målt fra vejmidte. Inden for byggelinjen, må der ikke opføres bebyggelse eller anlæg.

5.3

Langs Søndermarksvej skal der udlægges et areal på 7 meter fra vejkant, til reservation for etablering af en dobbeltrettet cykel- og gangsti.

5.4

Der skal etableres oversigtsforhold ved vejtilslutninger efter de til enhver tid gældende vejregler.

5.5

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

5.6

Der skal sikres en servicevejadgang til regnvandsbassinet.

Sti

5.7

Stier udlægges i en bredde på minimum 2,0 meter med en stibanebredde på 1,3 meter. Lokalplanområdets stier skal være offentlig tilgængelige.

5.8

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

Parkering

5.9

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 8 parkeringspladser.

5.10

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 8 cykler.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelse skal placeres i byggefeltet som vist på kortbilag 3.

6.2

Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

6.4

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

Facader

7.1

Bebyggelsen skal opføres i en arkitektur som vist på illustrationer i lokalplanens redegørelse og bilag A.

Det primære facademateriale på vandværksbygningen i byggefeltet skal være rå beton med træforskalling eller anden lodret struktur. Dele af facaderne skal udføres i stål, alu el. lign. i en varm brun farve.

Den lave administrationsbygning, skal udføres i stål, alu el. lign.. Stål/aluminium skal udføres i samme varme brune farve som på vandværksbygningen.

Tag

7.2

Taget skal på vandværksbygningen etableres som asymmetrisk saddeltag på minimum 10 grader og maks. 25 grader. Taget på administrationsbygningen bygges med fladt tag.

Tagbeklædning på vandværksbygningen skal være med sedum og solceller, som vist på illustrationer i lokalplanens redegørelse og bilag A

Der må ikke nedsives tagvand fra tagpaptage eller metaltage.

7.3

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.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.4

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller alternativt i aluzink.

7.5

Udsugning og lignende skal føres gennem taget, og må ikke løbe langs facaderne.

Døre og Vinduer

7.6

Vinduer og døre skal udføres i træ eller alu i samme varme brune farve som pladebeklædning og stern/vindskede.



Figur 10 - Facader

Skiltning

7.7

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur.

Der kan opsættes logo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med, samt opsættes i tilknytning til virksomhedens øvrige skiltning.

7.8

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.

7.9

Der kan opsættes en pylon i forbindelse med ankomsten fra Søndermarksvej. Pylonen må maks. have en højde på 150 cm og en bredde på 80 cm.

7.10

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

Teknik og andet

7.11

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

7.12

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

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges 15% af etagearealet som opholdsareal.

8.2

De ubebyggede arealer skal beplantes.

Der skal etableres et øst-vest gående levende hegn langs lokalplanens sydligste afgrænsning, som kan opnå en højde på minimum 4 meter. Beplantningen skal udformes med afskærmende effekt mod Fredericiavej.

Langs Søndermarksvej skal der etableres et levende hegn med en bredde på 4 meter. Dette hegn skal bestå af buske, der kan opnå en højde på minimum 1 meter og maksimum 4 meter.

8.3

Det levende hegn på diget langs lokalplanområdet's vestligste afgrænsning skal bevares.

8.4

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

Lavnings, søer, render osv. til regnvandshåndtering er undtaget.

8.5

Overfladevand skal håndteres på egen grund.

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet beplantes langs kanten, som vist på kortbilag 3.

8.6

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.7

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.

8.8

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5.9 og 5.10 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.2 nævnte beplantninger.

9.2

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

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

10.1

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.

10.2

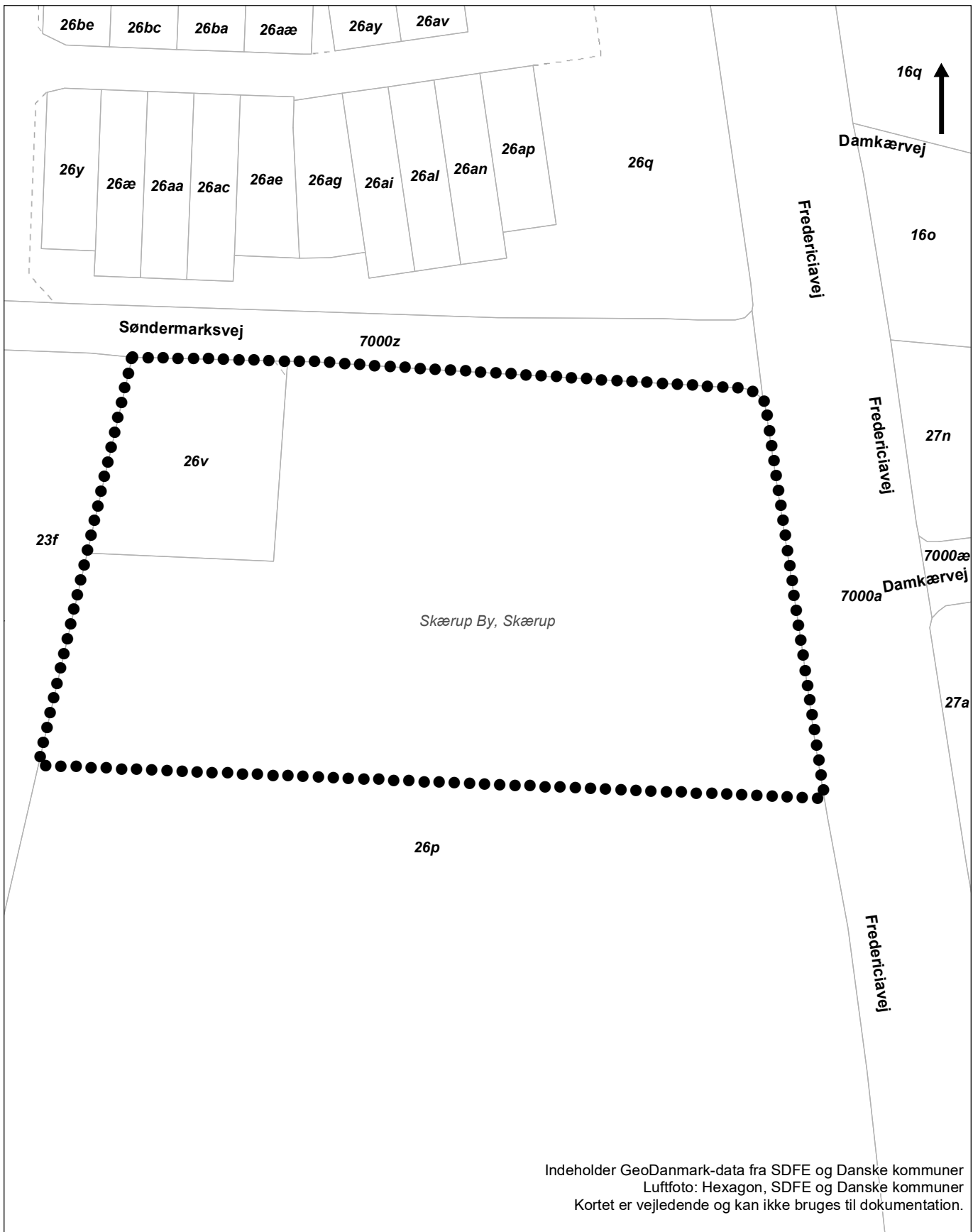
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

10.3

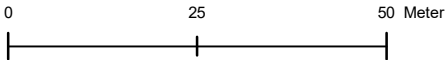
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

10.4




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



Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

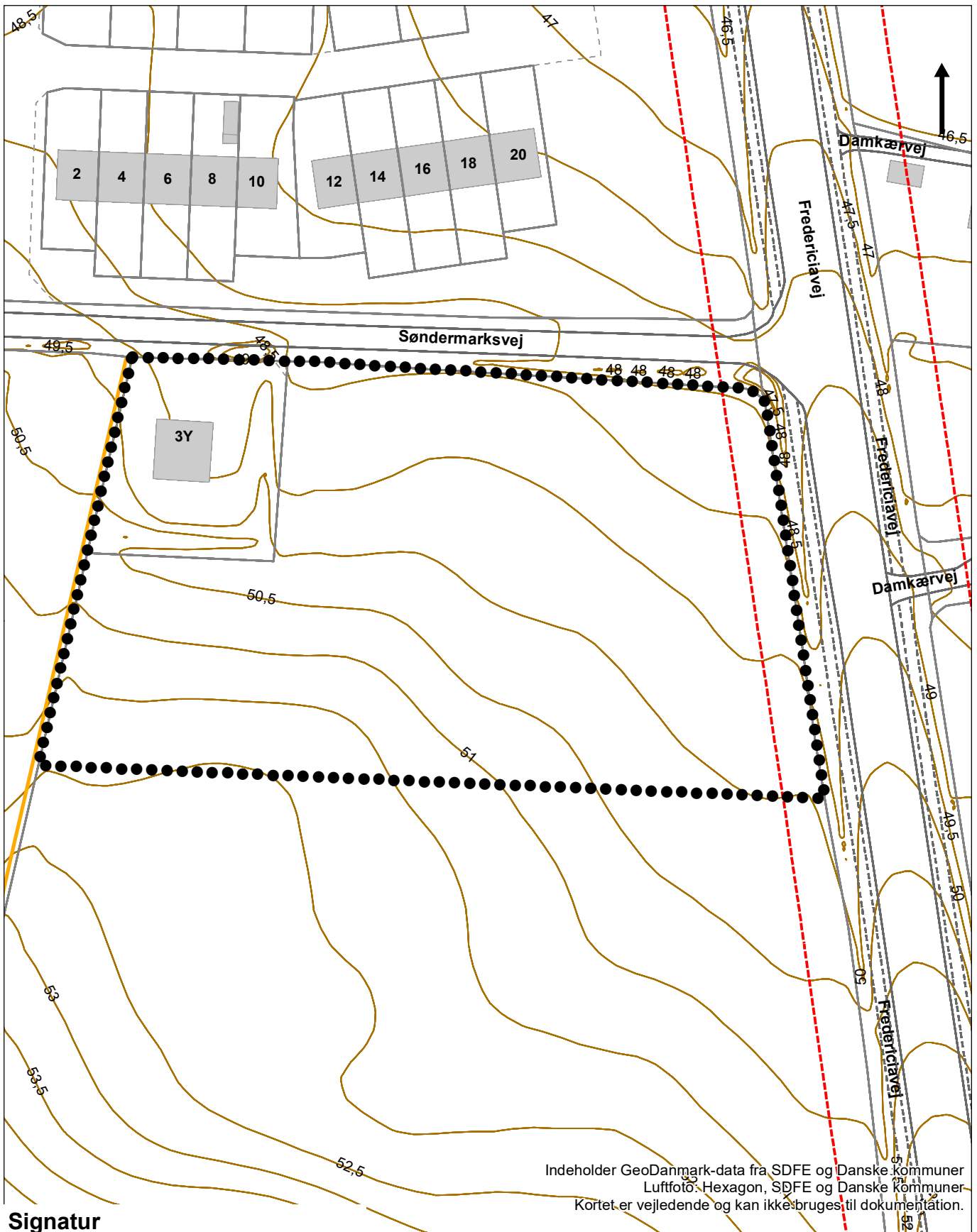


VEJLE Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi

Kortbilag 1

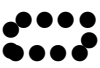






Lokalplan nr. 1405
 Område til offentligt formål, vandværk
 ved Søndermarksvej, Skærup
Matrikler

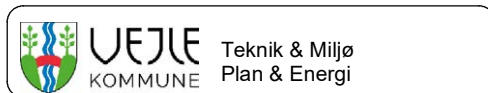
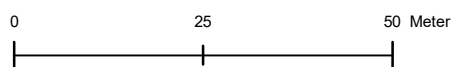
Mål: 1:1.000
 Dato: 30.06.2023
 Rev: -
 Init.: dolri



Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Signatur

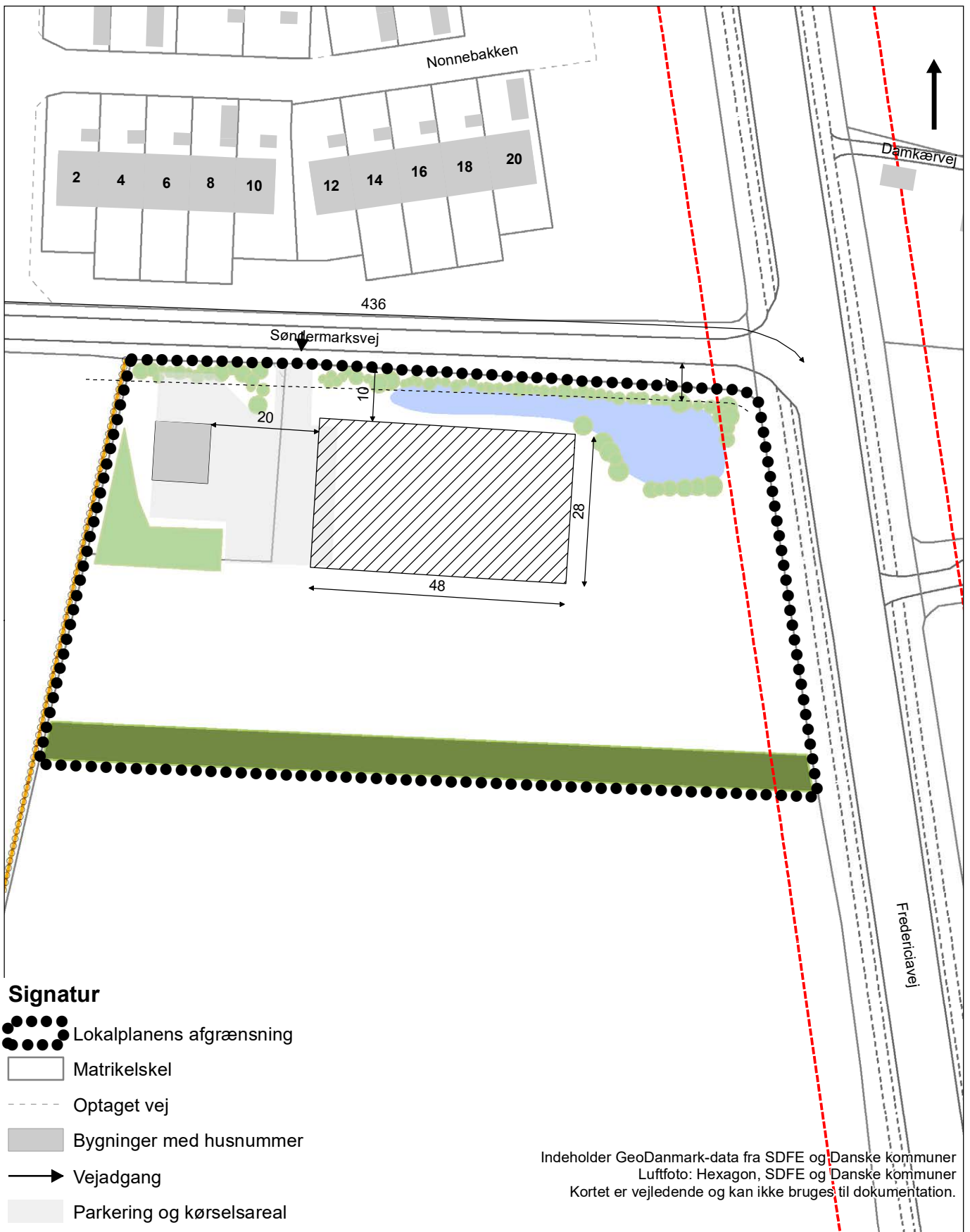
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  Vejbyggelinjer - 20 m. fra vejmidte
-  Højdekurver 0,5 m



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1405
 Område til offentligt formål, vandværk
 ved Søndermarksvej, Skærup
Eksisterende forhold

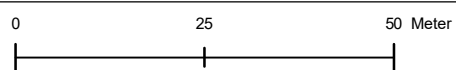
Mål: 1:1.000
 Dato: 30.06.2023
 Rev: -
 Init.: dolri



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Vejadgang
-  Parkering og kørselsareal
-  Byggefelt
-  Beplantning
-  Levende hegn
-  Regnvandsbassin
-  Vejbyggelinje - 20 m. fra vejmidte
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  Reserveret areal til cykel- og gangsti

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



 **UEJLE** Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1405
 Område til offentligt formål, vandværk
 ved Søndermarksvej, Skærup
Fremtidige forhold

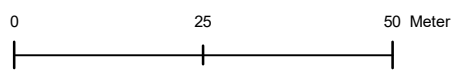
Mål: 1:1.000
 Dato: 30.06.2023
 Rev: 18.01.2024
 Init.: dolri



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Vejadgang
-  Parkering og kørselsareal
-  Byggefelt
-  Beplantning
-  Levende hegn
-  Regnvandsbassin
-  Vejbyggelinje - 20 m. fra vejmidte

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1405
 Område til offentligt formål, vandværk
 ved Søndermarksvej, Skærup
Illustrationsplan

Mål: 1:1.000
 Dato: 30.06.2023
 Rev: -
 Init.: dolri



Trekantens Vandforsyning

2023.07.05

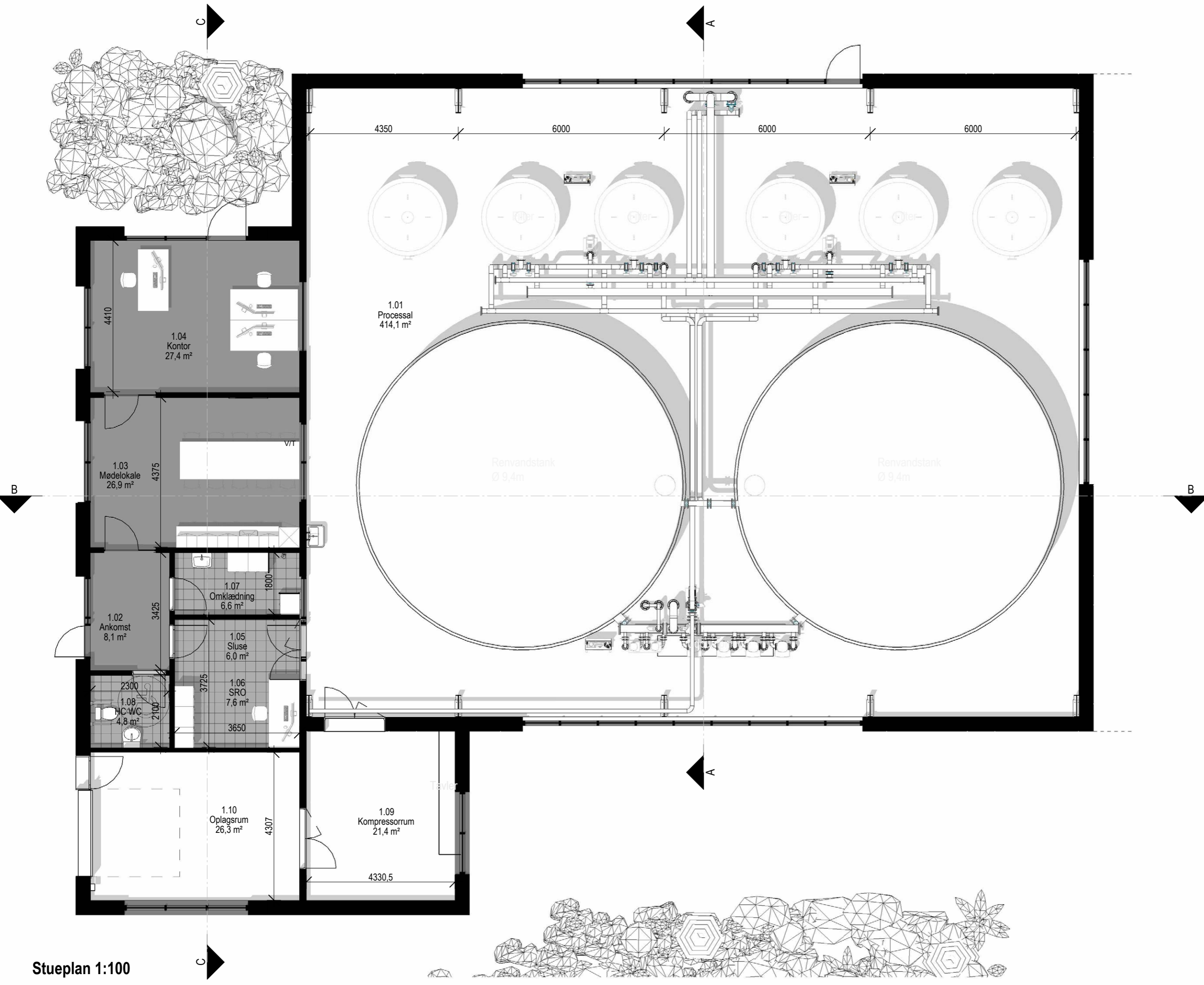


Situationsplan 1:500

Information:
 Grundareal
 Matrikel 26v: 1.179 m²
 Udstykning af matrikel 26p: 8.900 m²
 Bruttoareal
 Nyt vandværk eksklusiv udvidelse: 598 m²
 Bebyggelsesprocent: 6 %

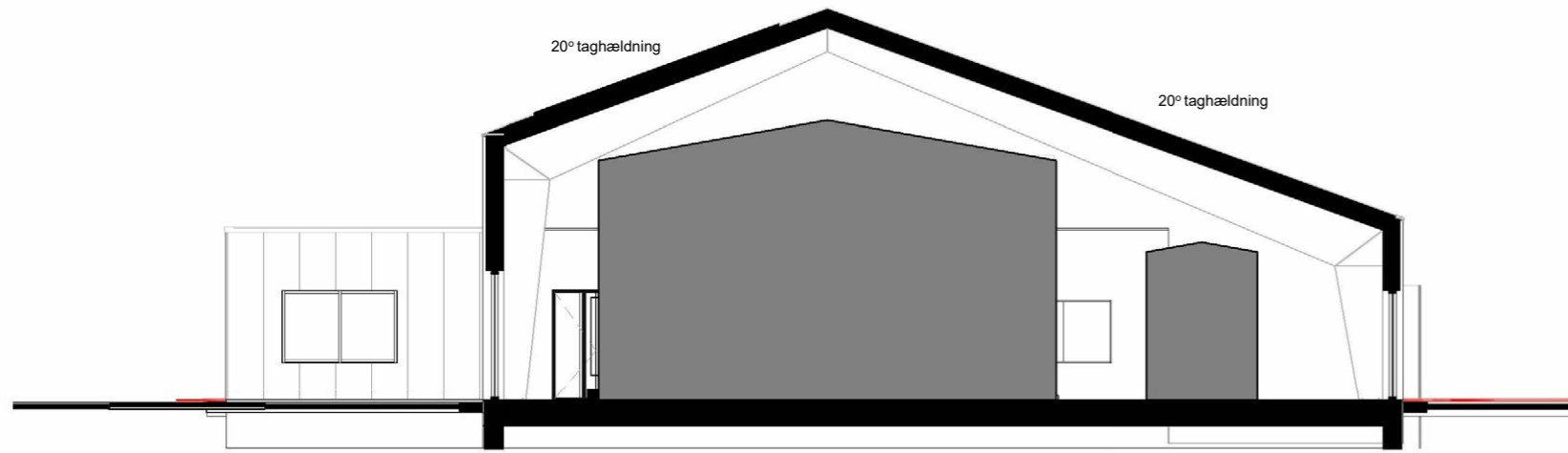
20 - Bruttoareal		
Navn	Areal	Bemærkninger
Administration	98,7 m ²	
Kompressor	25,7 m ²	
Oplagsrum	30,6 m ²	
Processal	442,4 m ²	
Bruttoareal i alt	597,4 m²	

11- Belægningsskema			
Type	Areal	φ	Areal x φ
(804)151 - Belægningssten - (Gangtrafik)	107 m ²	0,7	75 m ²
(815)101 - Græsarmering	551 m ²	0,4	220 m ²
(815)101 - Vildt græs	7.975 m ²	0,1	798 m ²
(819)002 - LAR	460 m ²	0	0 m ²
Beplantning	233 m ²	0,1	23 m ²
I alt: 8	9.325 m²		1.116 m²



Stueplan 1:100

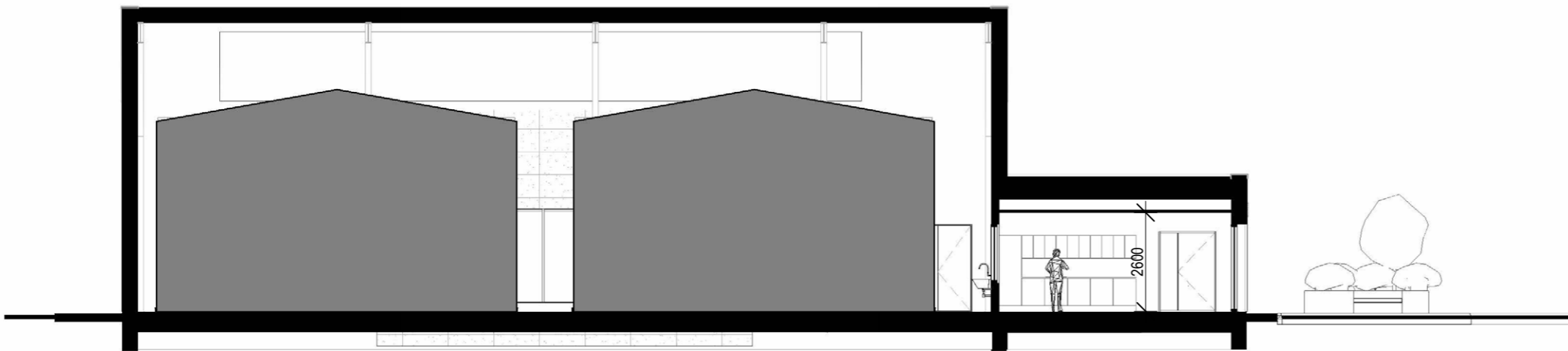
Netto arealer		
Nr	Navn	Areal
1.01	Processal	414,1 m ²
1.02	Ankomst	8,1 m ²
1.03	Mødelokale	26,9 m ²
1.04	Kontor	27,4 m ²
1.05	Sluse	6,0 m ²
1.06	SRO	7,6 m ²
1.07	Omlædning	6,6 m ²
1.08	HC WC	4,8 m ²
1.09	Kompressorrum	21,4 m ²
1.10	Oplagsrum	26,3 m ²
		549,1 m ²



A-A
1 : 150

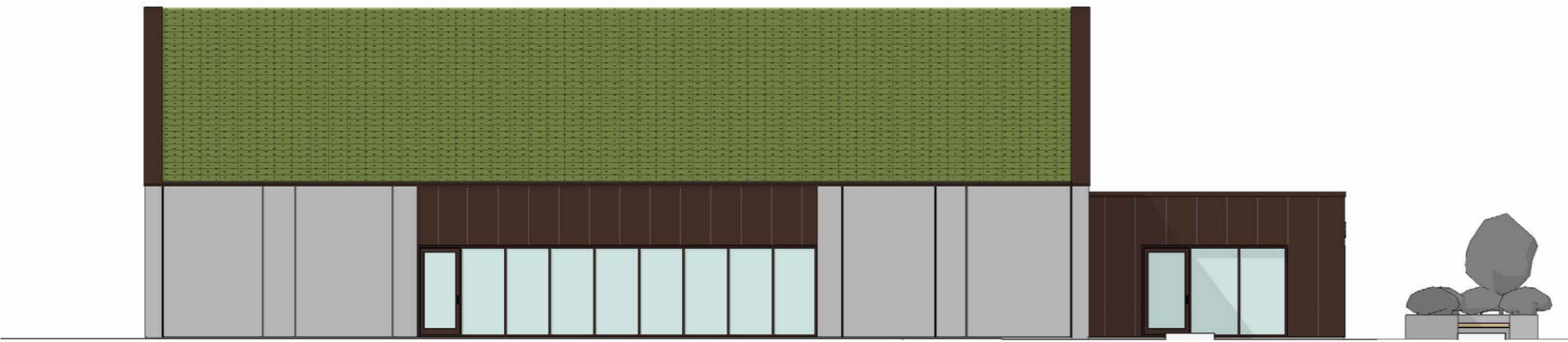


C-C
1 : 150

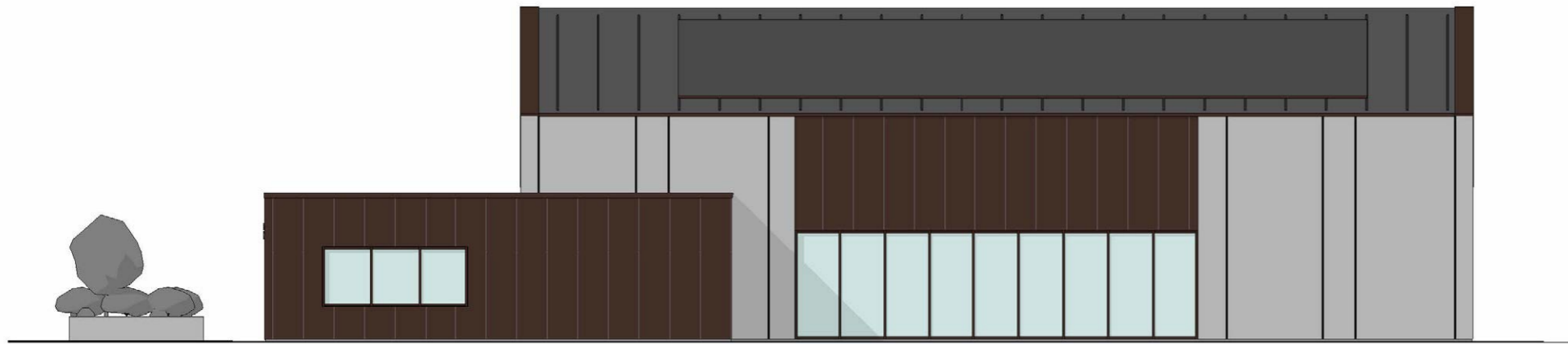


B-B
1 : 150

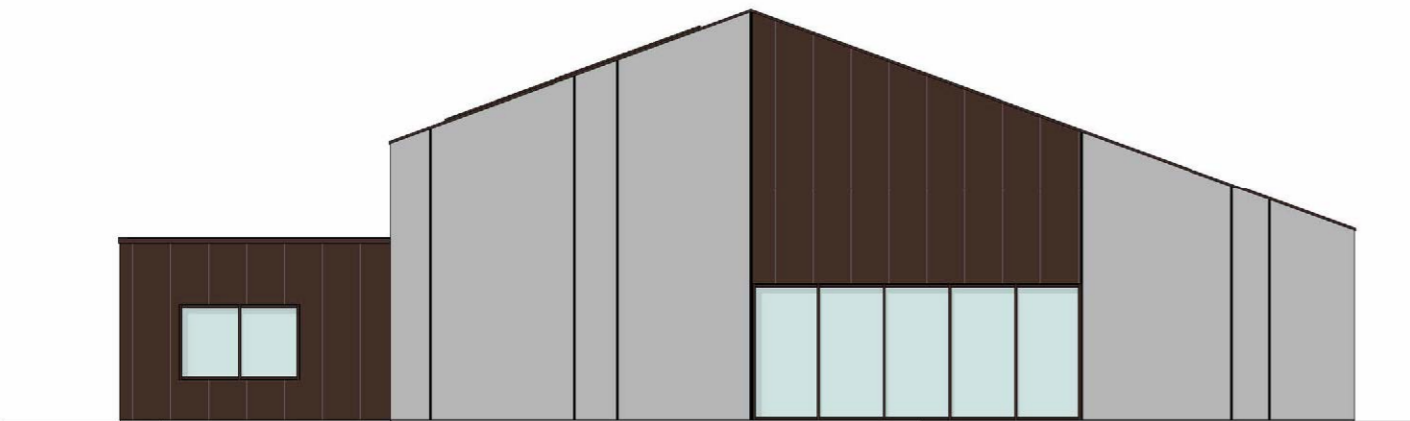
Facader 1:150



Nord
1 : 150



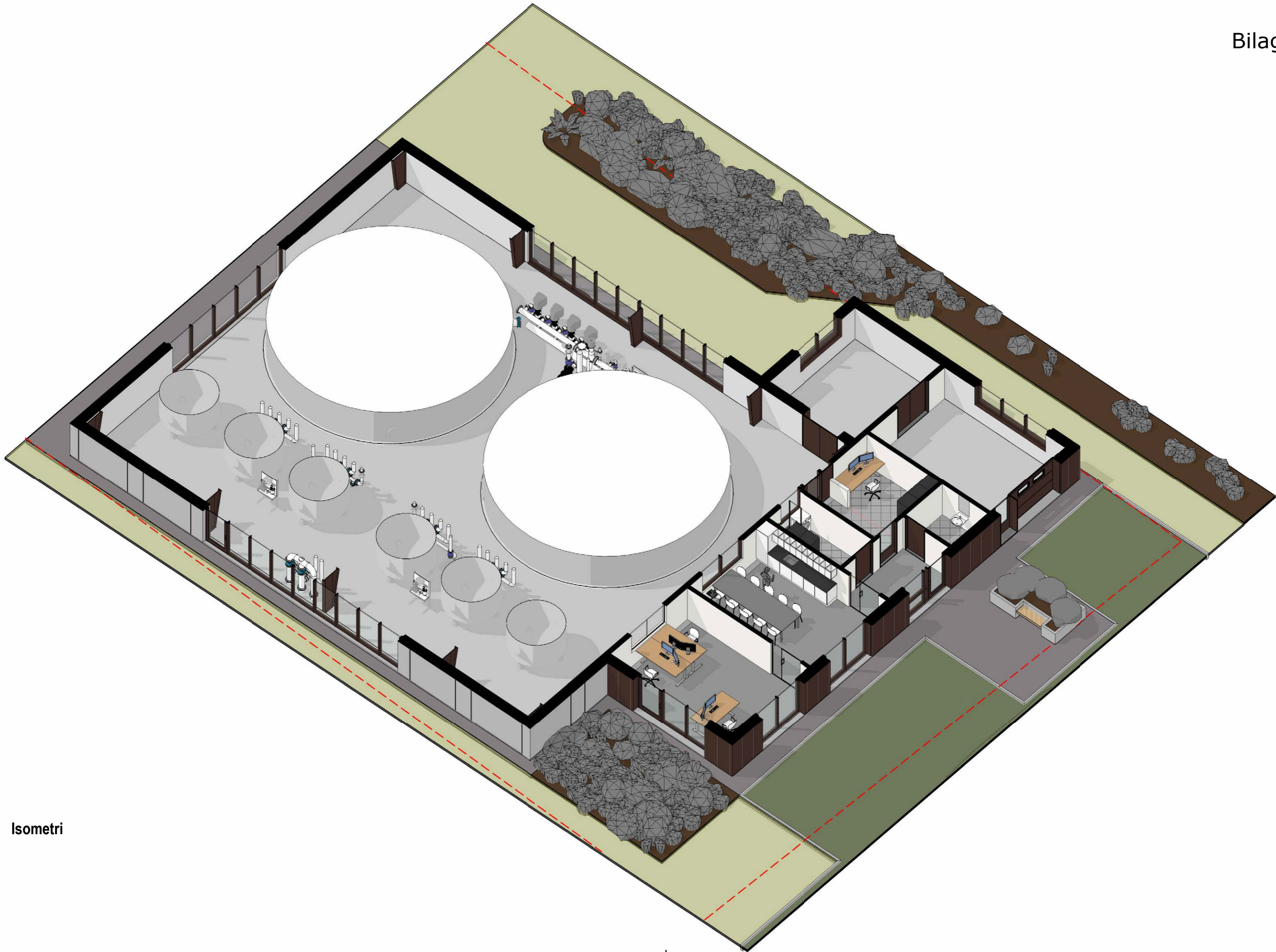
Syd
1 : 150



Øst
1 : 150

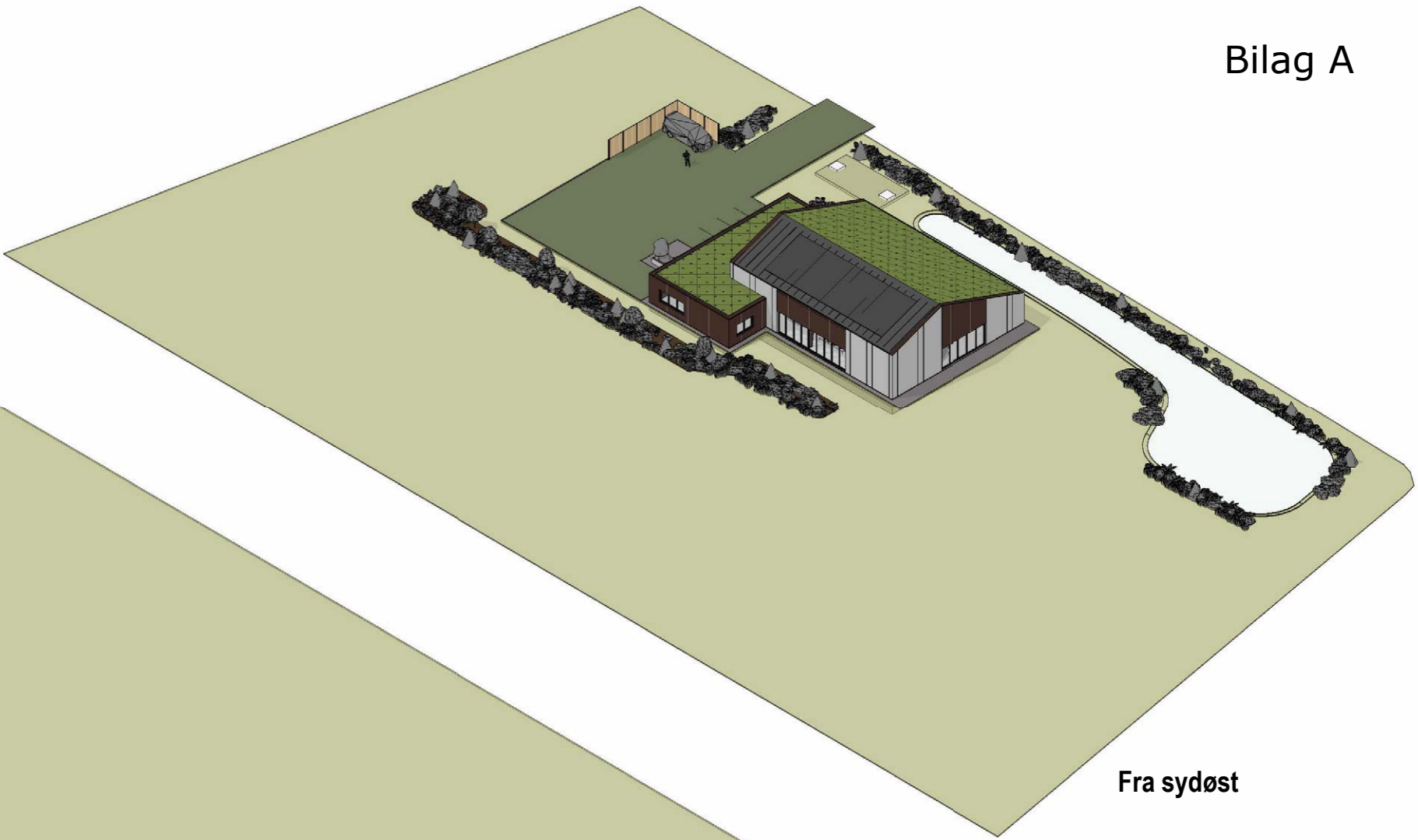


Vest
1 : 150



Isometri

Fra sydøst



Fra nordvest



3D visualisering
Bygning og udearealer



3D visualisering
Fra nordøst



3D visualisering
Fra sydøst



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

Dorthe Løvendahl Ringive
Arkitekt - Planlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 58
dolri@vejle.dk

22. januar 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-8-23

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1405 og tillæg nr. 38

Lokalplan nr. 1405 Område til offentligt formål, vandværk ved Søndermarksvej, Skærup og tillæg nr. 38 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 17.01.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø's bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljø's bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med den ændring, at der udlægges et areal til muligt brug for en dobbeltsporet cykel- og gangsti langs Søndermarksvej.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 22.01.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Dorthe Løvendahl Ringive

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
plan@vejle.dk

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 22.01.2024

Lokalplan nr. 1405 og tillæg nr. 38

Område til offentligt formål, vandværk ved Søndermarksvej, Skærup

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt for Trekantens Vandforsyning af udvide vandværket, for at kunne forsyne et større opland, bestående af 4 tidligere mindre vandværker. Landbrugsjorden overføres til vandværket, hvor det bliver muligt at opføre en ca. 600 m² stor vandværksbygning med tilhørende administration. Vandværksbygningen vil ligge synligt ved ankomst til byen fra syd, hvorfor der er sat krav til at opføre bygningen med begrønning af tagfladen mod nord og at der gøres brug af forskellige materialer på facaderne. Lokalplanen har et byggefelt der placerer bygningen så langt fra Fredericiavej som muligt og muliggør en tilbygning på sigt.

Formålet med tillægget er at udlægge et nyt rammeområde i kommuneplanen, som fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget med følgende ændringer i forhold til forslaget: Der udlægges et areal på 7 meter langs den sydlige side af Søndermarksvej som reservation til etablering af en dobbeltrettet cykel- og gangsti. De 7 meters udlæg skal rumme en dobbeltrettet cykel og gangsti på 5 meter og et udlæg til en grøft og vejrabat på 2 meter.

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 17.01.2024 vedtaget lokalplan nr. 1405 Område til offentligt formål, vandværk ved Søndermarksvej, Skærup og tillæg nr. 38 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 22.01.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattes af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/omradeklassificering