

LOKALPLAN NR. 1413

Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej,
Hornstrup Kirkeby
VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

20.11.2024
25.11.2024

LOKALPLAN NR. 1413

Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

INDHOLDSFORTEGNELSE

6 REDEGØRELSE

6 BAGGRUND OG FORMÅL

6 EKSISTERENDE FORHOLD

8 LOKALPLANENS INDHOLD

8 Anvendelse

9 Udstykning og bebyggelse

9 Vej-, sti- og parkeringsforhold

10 Ubebyggede arealer

10 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

10 Natura 2000-område og bilag IV-arter

10 Naturbeskyttelsesloven

11 Museumsloven

11 Kommuneplan 2021-2033

12 Servitutter

12 Arkitekturpolitik

12 Bæredygtighed og klima

13 Oversvømmelse og erosion

13 Tilgængelighed

14 Forsyning

14 Miljøforhold

15 Trafik

16 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

17 BESTEMMELSER

17 § 1 Formål

17 § 2 Område og zonestatus

17 § 3 Anvendelse

18 § 4 Udstykning

18 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

19 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

19 § 7 Bebyggelsens udseende

21 § 8 Ubebyggede arealer

22 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

23 § 10 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Planteliste

B. Bebyggelsens udformning

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af RUM Arkitekter

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

14.08.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet
22.08.2024 - 25.10.2024 Offentlig høring
20.11.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
25.11.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Hornstrup Kursuscenter på Kirkebyvej 33 i Hornstrup Kirkeby ønsker at udvide eksisterende kursuscenter med flere værelsesbygninger, møde- og konferencetilfaciliteter, restaurant, reception, parkering og ny adgangsvej til området.

Lokalplanen har til formål at sikre sammenspil mellem ny bebyggelse og den eksisterende bebyggelse i området, hvor arkitekturen afspejler den tidligere landsbyskole. Ombygning og udvidelsen af eksisterende kursuscenter skal give mulighed for en mere hensigtsmæssig indretning af området og samtidig sikre, at ny bebyggelse kan opføres tidssvarende og med fokus på kursuscenterets fremtidige udvikling. Særlig adgangsvejens og parkeringspladsens placering i dag er uhensigtsmæssig og begrænser muligheden for flere parkeringspladser. Med en ny lokalplan vil der være mulighed for at ændre placeringen af områdets funktioner, så adgangsvej, parkeringsplads og varelevering flyttes væk fra Kirkebyvej. Mod syd ønskes placeret en restaurant, så man fra bygningen får udsigt mod vest.

Lokalplanen har til formål, at muliggøre udvidelsen af kursuscenteret der bl.a. medfører, at nyt areal bliver udlagt i byzone og at kommuneplanrammen for området ændres fra boligområde til erhvervområde med anvendelse til kursuscenter.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Hornstrup Kirkeby, og anvendes til kursuscenter med tilhørende parkering og grønne opholdsarealer.

Kursuscenteret er oprindeligt opført som en landsbyskole i 1951 med røde mursten og rødt tegltag. Skolen har været opført med en lærerbolig og en skolebygning med to længer, der har indrammet en skolegård. Skolen i Hornstrup Kirkeby kan føres helt tilbage til 1741 på den placering, hvor kursuscenteret ligger i dag. Dengang var skolebygningen en bindingsværkbygning. Gennem årene har der været behov for at bygge nyt, om- og tilbygninger og flere udvidelser. Bygningerne har været anvendt til skole helt frem til 1972, hvorefter den blev omdannet til lejrskole og sidenhen som kursuscenter.

Bebyggelsen er hovedsagelig i to etage med 1. salen under sadeltag, på nær én centrale bygning i tre etager med 2. salen under sadeltag, som ligger med gavlen ud mod Kirkebyvej. Kursuscenterets parkeringsareal ligger delvist i den tidligere skolegård ud til Kirkebyvej, og dels mellem kursuscenteret og Gl. Smedevej, hvor kursuscenteret har den primære vejadgang i dag.

Lokalplanområdet afgrænses af Kirkebyvej mod nord. På modsatte side af Kirkebyvej ligger boliger, der primært er opført i én etage. Kirkebyvej er hovedvejen gennem byen og med boliger placeret tæt op af vejskel. Lokalplanområdet omkranser ejendommen Kirkebyvej 29 på tre sider.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Gl. Smedevej. En smal vej som hovedsageligt er belagt med grus, men på strækningen fra Kirkebyvej og frem til kursuscenterets nuværende parkeringspladsen er belagt med asfalt. På modsatte side af Gl. Smedevej er der i dag marker. Syd og øst for lokalplanområdet ligger der åbne marker.

Ved ejendommens sydøstlige skel ligger ca. 900m² inden for opmærksomhedszone for 19-40 bar gasledning.

Dertil er 300 m² af området også beliggende indenfor konsekvensområde til produktionsvirksomhed.

Lokalplanområdet er 3,5 ha.

Afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1: Hornstrup Kursuscenter set fra den sydlige del af lokalplanområdet, hvor sneen dækker de udendørs opholdsarealer.



Figur 2: Hornstrup kursuscenter fra syd og viser to værelsesfløje ved kursuscenteret. Hækken man kan se til højre i billedet markerer skellet mod naboejendommen Kirkebyvej 29.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Med lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til erhverv i form af kursuscenter med tilhørende parkeringsplads og opholdsarealer.

Den fremtidige anvendelse af området kan ses på kortbilag 3 og 4.



Figur 3: Illustration af kursuscenter, hvor de nye bygninger arkitektonisk spiller sammen med eksisterende røde teglstensbygninger.

Øverste billede viser facade og tag udført i rød tegl. Nederste billede viser bebyggelsen udført i træ.



Figur 4: Illustration af restaurantbygningen i to etager. Foran bygningen er der anlagt terrasse og bede med beplantning.

Udstykning og bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres med facademateriale i træ, rød tegl eller en kombination heraf. Ved nybyg skal der være arkitektonisk sammenhæng mellem bebyggelsen. Det betyder, at ved fremtidig ny bebyggelse er de første bygninger toneangivende for fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelsen behøver derfor ikke at være identiske, men formsprog, vinduesform og farveskala mv. skal vise et sammenhæng mellem bygningerne.

Ved ny bebyggelse skal tag udføres som et symmetrisk sadeltag. Bebyggelsen må udføres i to etager, men i de yderste 10 meter ud mod Kirkebyvej skal bebyggelsens 1. salen være under sadeltag. Forbindelsesgange mellem bygninger må etableres med fladt tag.

På Kortbilag 3 og 4 er der vis en bygning markeret med et A. Bygningen viser ankomstbygningen/receptionen. Bygning A har ikke en fast placering men lokalplanen fastlægger bestemmelser om bygningens udseende.

Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere, da hele området anvendelse er fastlagt til kursuscenter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende vejadgang flyttes fra Gl. Smedevej til Kirkebyvej ved lokalplanrådets østlige afgrænsning. Vareindlevering til kursuscenteret flyttes fra eksisterende placering ved Kirkebyvej til lokalplanrådets sydlige afgrænsning fra Gl. Smedevej.

I forbindelse med adgangsvejen fra Kirkebyvej er der i lokalplanen fastlagt et delområde til parkeringsplads. Fra parkeringspladsen etableres en kombineret gangsti- og vej, der fører frem til kursuscenterets hovedindgang. Denne giver mulighed for, at gæster kan blive kørt helt frem til kursuscenterets hovedindgang.

Ubebyggede arealer

Lokalplanens ubebyggede arealer udlægges som opholdsareal.

Langs lokalplanområdets vestlige skel som vist på kortbilag 3 og 4 skal etableres plantebede med mulighed for stauder, græsser, urter, buske og træer. En slynget sti gennem området er med til at sammenbinde området og giver bedre mulighed for at udnytte de udendørs opholdsarealer.

I forbindelse med parkeringspladsen skal der etableres beplantning i form af rækker af træer. Træerne skal medvirke til at parkeringspladsens synlighed fra vej reduceres. Yderligere afskærmning kan etableres, i form af høje græsser, buske eller træer.

Det eksisterende læhegn mod syd og øst skal fastholdes, vist på kortbilag 3.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

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

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, der ligger ca. 50 - 60 meter ind over lokalplanområdets vestlige afgrænsning, som vist på kortbilag 2. Skovbyggelinjen udløses af de skovklædte skranter ved Grejsdalen. Vejle Kommune er sindet at dispensere til den bebyggelse, der ligger indenfor skovbyggelinjen, da Gl. Smedevej ligger langs med lokalplanområdets afgrænsning. Den rest af skovbyggelinjen der ligger indenfor lokalplanområdet er derfor allerede adskilt fra skovbrynet og øvrige areal med skovbyggelinje.

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.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalområdet. Topografien er dog oplagt for forhistorisk bebyggelse, ligesom beliggenheden nær den historiske landsby Hornstrup Kirkeby betyder, at der vil være forhøjet risiko for at påtræffe fortidsminder fra vikingetid og middelalder. Der anbefales, at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse af de arealer, der ikke allerede er bebygget.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Det overordnede princip for udlæg af nye erhvervsområder er - som for udlæg af nye boligområder - at arealerne udlægges og udnyttes "indefra og ud". Det vil sige, at nye erhvervsudlæg skal placeres i tilknytning til den eksisterende byzone.

I forbindelse med udlæg af nye erhvervsarealer skal der etableres de nødvendige bufferzoner mellem følsom anvendelse og erhverv differentieret efter de forskellige virksomhedsklasser. Ved udlæg skal det sikres, at området kan håndtere de øgede vandmængder, som klimaændringerne medfører, ligesom det er vigtigt, at en klimavenlig energiforsyning tænkes ind.

Ved lokalplanområdets sydøstlige hjørne ligger ca. 900m² inden for opmærksomhedszone for 19-40 bar gasledning. I lokalplanen er området udlagt til parkeringsplads og vil derfor ikke give mulighed for længerevarende ophold. Området må ikke bebygges. Det er vurderet, at opmærksomhedszonen til gasledningen ikke forhindre lokalplanens realisering.

Dertil er 300 m² af området ved sydøstlige skel også beliggende indenfor konsekvensområde til produktionsvirksomhed. Udpegningen for konsekvensområde til produktionsvirksomhed vil ikke have betydning for lokalplanen, da området ikke kan bebygges.

Rammer

Lokalplanområdet er i dag delvist omfattet af kommuneplanramme 99.B.8, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner samt boldbaner.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme til boligformål, da lokalplanen udlægger området til erhvervsområde i form af kursuscenter. Der udarbejdes derfor et tillæg til kommuneplanen sideløbende med lokalplanen, der ændrer områdes anvendelse til erhvervsformål.

Tillæg nr. 45

Med kommuneplantillæg nr. 45 fastlægges områdes anvendelse til erhvervsformål i form af kursuscenter.

Tillæg nr. 45 erstatter dele af ramme 99.B.8, og der udlægges en ny ramme for erhvervsområdet, ramme 99.E.8.

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.

Der er en servitut tinglyst d. 18.09.1975 som fastsætter et oversigtsareal ved krydset mellem Kirkebyvej og Gl. Smedevej. Servituten strider ikke imod lokalplanen, og der vurderes derfor ikke, at denne skal aflyses.

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.

Det er arkitekturpolitikens mål at opnå visuel forskønnelse i erhvervsområder. Det gælder både bygningernes arkitektur, de udendørs anlæg og omgivelserne. Erhvervsområderne skal desuden kunne tilfredsstille de krav, som mange moderne virksomheder og institutioner stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Lokalplanen muliggør udvidelsen af et eksisterende kursuscenter og fastlægger bestemmelser om facade- og tagmateriale samt tagform, så der sikres et arkitektonisk sammenspil mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. Naboejendomme som ligger overfor kursuscenteret og langs med Kirkebyvej er i én etage. Lokalplanen fastlægger derfor, at kursuscenterets bebyggelse langs Kirkebyvej og 10 meter ind på grunden må opføres i 2 etager, hvor 1. salen skal være en tagetage under sadeltag. Øvrig bebyggelse i delområde 1 kan opføres i op til 8,5 meters højde. I delområde 2 er der mulighed for at bebyggelse kan opføres i op til 12 meters højde.

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.

Lokalplanen giver mulighed for at udvide et eksisterende kursuscenter. Kursuscenteret er indrettet i den tidligere landsbyskole i Hornstrup Kirkeby. Der ved har kursuscenteret fundet en måde at forny de gamle bygninger, og gennem denne lokalplan sikres det, at ny bebyggelse opføres i et arkitektonisk sammenspil med de tidligere skolebygninger.

Lokalplanen fastlægger at facadematerialer skal være i rød tegl, træ eller en kombination heraf. Tagmateriale i tegl eller sedum. Eksisterende læhegn i skel mod øst og syd skal bevares, mens der stilles krav til yderligere beplantning i form af plantebede og træer. Lokalplanens område grænser op til eksisterende infrastruktur, og der er mulighed for at komme til og fra kursuscenteret med bus.

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.

Indenfor lokalplanområdet er der en mindre lavning registreret som i risiko for oversvømmelse og erosion. Den eksisterende lavning fastholdes og anvendes som bassin ved større regnmængder. Områder der er registreret som risiko for oversvømmelse og erosion friholdes for bebyggelse.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Ejer har udformet en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanarbejdet som viser, at de eksisterende lavninger bibeholdes i området, og at regnvand kan forsinkes lokalt.

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.

Der sikres mulighed for at gæster kan køres helt frem til hovedindgangen.

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.

I Grejs, Hornstrup og Hornstrup Kirkeby har TRE-FOR Varme regnet nærmere på konvertering fra gas til fjernvarme. Beregningerne viser at der vil kunne udrullers fjernvarme til Grejs, Hornstrup og Hornstrup Kirkeby, hvis der er nok der ønsker tilslutning. En estimeret tidsplan fra TRE-FOR viser at udrulning vil foregå tidligst fra ultimo 2025. Der er en aktiv varmegruppe i Grejs.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet 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.

Miljøforhold

Jordforurening

Den nordøstlige del af lokalplanområdet, som i dag er beliggende i byzone, se kortbilag 2 er undtaget af områdeklassificeringen.

Da den resterende del af 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.

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.

Da den planlagte udvidelse af kursuscenteret ligger forholdsvis tæt på Kirkebyvej, som har en årsdøgntrafik over 2000 køretøjer pr. døgn, har bygherre lavet en overslagsberegning på vejstøj. Denne viser at bygningernes facader der ligger tættest på Kirkebyvej når et støjniveau mellem 58 - 63dB, og derved overholder de vejledende grænseværdier på facader på 63dB. Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at være støjbelastet af trafikstøj udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Trafik

Hornstrup Kursuscenter grænser op til Kirkebyvej, som har en årsdøgntrafik på over 2000 køretøjer pr. døgn. Kursuscenteret har i dag varelevering ude ved Kirkebyvej, hvilket medvirker til dårlige oversigtsforhold. Med lokalplanen flyttes varelevering mod syd fra Gl. Smedevej. Adgangsvejen for gæster til kursuscenteret flyttes fra Gl. Smedevej mod vest ud af Kirkebyvej, hvor oversigtsforhold er bedre. Dermed bliver gæster til kursuscenteret ikke ledt ind gennem Hornstrup Kirkeby, hvilket medvirker til en bedre trafikafvikling.

Udvidelsen af kursuscenteret vil medføre, at der er plads til et større antal besøgende, men med en bedre trafikafvikling i området vurderes det, at trafikken gennem Hornstrup Kirkeby ikke vil blive væsentligt påvirket.

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.

Planerne giver mulighed for at udvide eksisterende kursuscenter, tilhørende parkering og opholdsarealer. Med planerne overføres dele af området fra landzone til byzone og hele området fastlægges til erhvervsområde i form af kursuscenter.

En lille del af planområdet sydvestlige del, ca. 700 m² ligger indenfor fjeromgivelser til Hornstrup Kirke. I området etableres der plantebede og terrasse til kursuscenterets restaurant. Det forventes derfor ikke at påvirke oplevelsen af kirken.

Ved udvidelsen af eksisterende kursuscenter vil et areal på 2,6 ha overføres fra landzone til byzone. Området er i forvejen benyttet af kursuscenteret, men fremadrettet vil området kunne bebygges.

Der er en mindre lavning, som er registreret som risiko for oversvømmelse og erosion. Den eksisterende lavning fastholdes og anvendes som bassin ved større regnmængder. Områder der er registreret som risiko for oversvømmelse og erosion friholdes for bebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, der ligger ca. 50-60 meter ind over lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Skovbyggelinjen udløses af de skovklædte skranter ved Grejsdalen. Vejle Kommune er sindet at dispensere til den bebyggelse, der ligger indenfor skovbyggelinjen.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1413
Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby
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 muliggøre udvidelse af et eksisterende kursuscenter,
- at fastlægge anvendelse til erhverv i form af kursuscenter, og
- at overføre de områder som ligger i landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1B Hornstrup By, Hornstrup.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder:

Delområde 1, 2 og 3.

2.3

Ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen, overføres dele af matr.nr. 1B Hornstrup By, Hornstrup fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til erhverv i form af kursuscenter.

3.2

Delområde 1 og 2 må anvendes til bebyggelse til kursuscenteret, som restaurant, værelser, kursus- og mødelokaler, tekniske bygninger, udhuse.

3.3

Delområde 3 fastlægges til parkeringspladser og grønt område. Området må ikke bebygges.

3.4

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

3.5

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

§ 4 Udstykning

4.1

Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kirkebyvej. Varelevering skal ske fra Gl. Smedevej eller fra adgangsvejen ved Kirkebyvej, vist på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

Parkeringsanlæg med mere end 5 p-pladser skal etableres i delområde 3.

5.4

Vej udlægges i en bredde på 7,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.5

Fra parkeringspladsen i delområde 3 og frem til bygning A, udformes vejen som shared space mellem gående og kørende med belægning i form af chaussésten, brosten eller betonfliser.

5.6

Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter, som vist på kortbilag 3.

5.7

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt og belyses med lav pullertbelysning.

5.8

Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsformål.

Dertil skal der minimum udlægges 10 cykel p-plads i forbindelse med kursuscenteret

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2

Bebyggelse i delområde 1 må opføres i op til 2 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn.

I byggefelt B1 som ligger langs med Kirkebyvej, skal 1. salen etableres under sadeltag. Byggefelt B1 er vist på kortbilag 3.

6.3

I byggefelt B1 må en samlet facadelængde være op til 20 meter lang, hvorefter der skal være 10 meters afstand til næste bygning inden for byggefeltet.

6.4

Bebyggelse i delområde 2 må opføres i op til 2 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12 meter over niveauplan/terræn.

6.5

Bebyggelse skal holde 10 meters afstand til naboskel ved Kirkebyvej 29, som vist med byggefelt B2 på kortbilag 3.

6.6

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bebyggelse skal opføres med facader i træ, røde tegl eller en kombination heraf, se bilag B for bebyggelsen udformning.

7.2

Ved nybyg skal der være arkitektonisk sammenhæng mellem bebyggelsen. Det betyder, at ved ny bebyggelse er de første bygninger toneangivende for, hvordan fremtidig bebyggelse skal se ud, se bilag B for bygningens udformning.

7.3

Bygning A: Ankomstbygningen/receptionen skal opføres i træ, røde tegl eller en kombination heraf, og fremstå med store glaspartier ved gavlfacaderne, så bygningen er gennemlyst. Glaspartierne skal udgøre størstedelen af gavlfacaderne og gavltrekanterne.

7.4

Forbindelsesgange mellem bygninger skal udføres med facader i træ, røde tegl eller en kombination heraf, med store glaspartier der udgør størstedelen af facaden.

7.5

Forbindelsesgange skal ligge trukket tilbage fra facader, så der sker en forskydning, og så facader og forbindelsesgange ikke fremstår som en samlet flade.

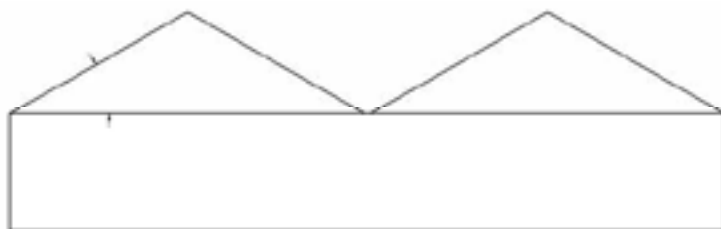
7.6

Tag skal etableres med røde tegl eller som sedumtag.

Tag skal udføres som symmetriske saddeltag. Taghældning på tag skal være 35-45 grader. Ved ny bebyggelse er de første bygninger bestemmende for den fremtidige taghældning i lokalplanområdet, så nye bygninger har samme taghældning.

Tag på forbindelsesgange er undtaget og må etableres som fladt tag.

Ved store bygningsvolumener som f.eks. restaurantbygning, skal tag udføres som dobbelttag, med tagform som symmetrisk sadeltag. Se figur 5 herunder.



Figur 5. Eksempel på stor bygningsvolumen, hvor tag er udført som et dobbelttag med tagform som symmetrisk sadeltag.

7.7

Der må ikke etableres udvendige trappeopgange, brandtrapper er undtaget.

7.8

Der må etableres en altan i forbindelse med restaurantbygningen. Ved værelsesbygninger skal altaner udføres som franske altaner.

Der må ikke etableres altaner eller tagterrasser der vender ud mod Kirkebyvej.

7.9

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

7.10

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

7.11

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

7.12

Affaldsbeholdere skal placeres minimum 0,5 meter fra vej- og naboskel. Placeres affaldsbeholdere mellem 0,5 meter fra vejskel og bebyggelsen skal de afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som boligen, og ikke være højere end beholderne.

7.13

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

7.14

Der må opsættes henvisningsskilte og skilte med kursuscenterets logo og aktiviteter. Dertil må der opsættes flagstænger til flagning med nationale flag og kursuscenterets logo. Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning for virksomheder udenfor lokalplanområdet.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Ved lokalplanområdets vestlige afgrænsning skal der etableres beplantningsbede som vist på kortbilag 3, jf. planteliste på bilag A til inspiration til planter, buske og træer, som er hjemmehørende i Danmark.

8.2

Eksisterende levende hegn langs med lokalplanområdets sydlige og østlige skel skal bevares, som vist på kortbilag 3.

8.3

I delområde 2 skal der plantes et træ for hver 5. parkeringsplads der etableres, jf. planteliste på bilag A. Træerne kan f.eks. plantes i række, i grupper eller området kan indrettes med karakter af skov.

8.4

I delområde 2 skal der etableres afskærmende beplantning mod naboejendommen Viborgvej 139, som vist på kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af buske og træer der skal sikre, at parkeringspladsen ikke er synlig for nabo.

8.5

De ubebyggede arealer skal fremstå som grønne områder. Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 15% af etagearealet.

8.6

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.

8.7

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Ved store bygningsmasser kan der fastlægges flere niveauplan.

8.8

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.9

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

8.10

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.8 nævnte parkeringsarealer,

de i § 8.5 nævnte fælles opholdsareal, og

de i § 8.1, 8.2, 8.3 og 8.4 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.

BILAG A

Plantelister

Buske og lave træer til beplantningsbælter

Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkved (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Bened (*Euonymus europaeus*)
Alm. hylde (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbirk (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg (Carpinus betulus)
Vintereg (Quercus petraea)
Ask (Fraxinus excelsior)
Stilkeg (Quercus robur)
Skovelm (Ulmus glabra ssp. Glabra)
Bøg (Fagus sylvatica)
Skovfyr (Pinus sylvestris)

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild gulerod
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøje
Alm. kællingetand
Tjærenelike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle

Dagpragtstjerne
Blæresmælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormentil (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævlekrone
Nyserøllike
Korsknap
Krybende læbeløs
Alm. mjørdurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

BILAG B

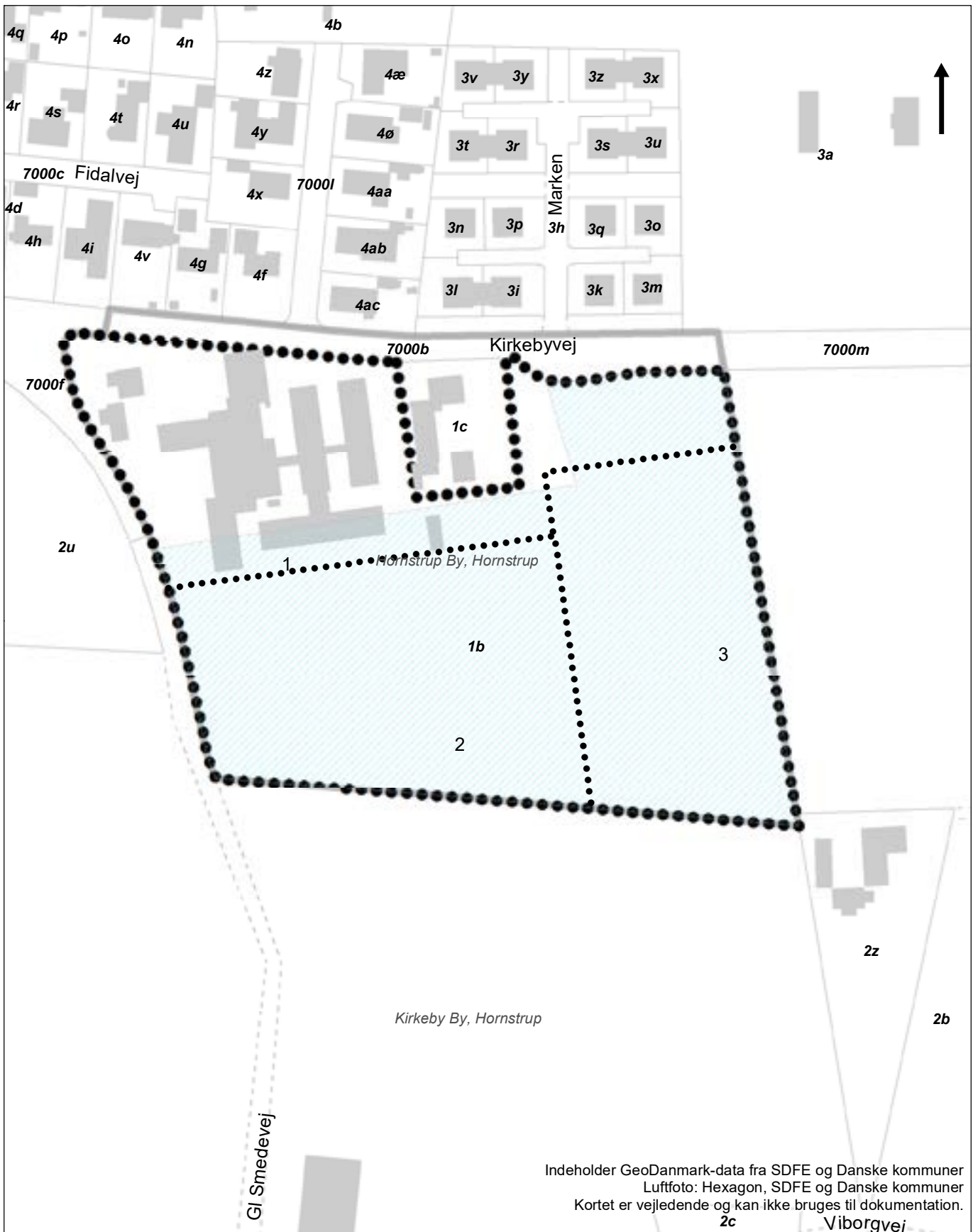
Bebyggelsens udseende



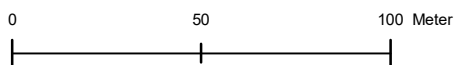
Billedet viser bebyggelsens udformning med mellemgange, forskydninger mellem bygninger samt facade- og tagmaterialer i rød tegl.



Billedet viser bebyggelsens udformning med mellemgange, forskydninger mellem bygninger og facademateriale i træ med sedumtag.



Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.
 2c Viborgvej



Signatur

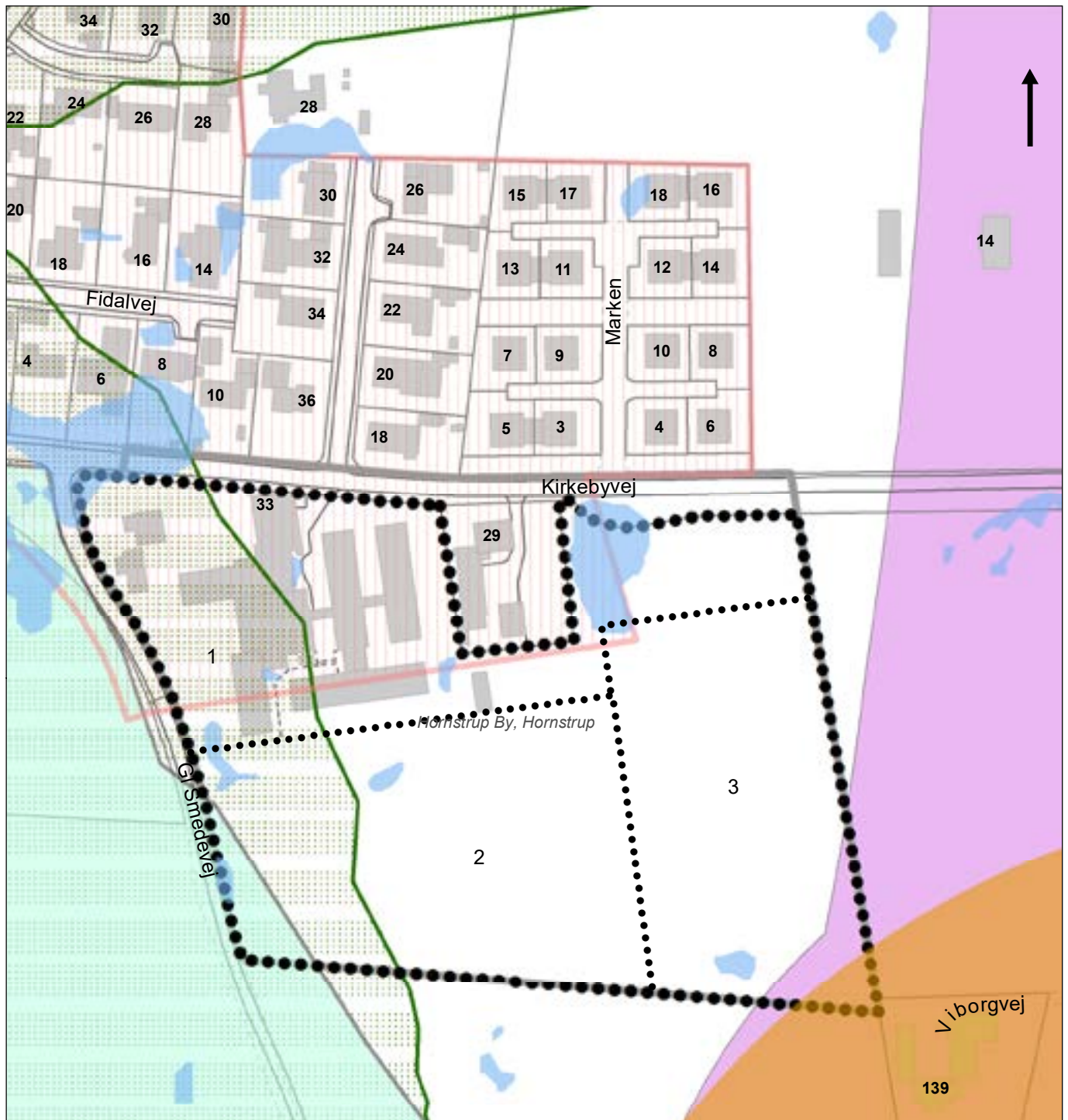
- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Matrikelskel
- Ejerlav
- Areal overføres til byzone















Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1413
 Erhvervsområde til kursuscenter ved
 Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby
Matrikelkort

Mål: 1:2.000
 Dato: 30.05.2024
 Rev: xxx
 Init.: sanss

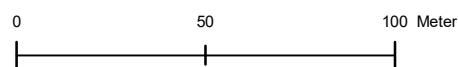


Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Ejerlav
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Byzone
-  Skovbyggelinje
-  Bygninger med husnummer
-  Oversvømmelse erosion (kp)
-  Produktionsvirk. konsekvenszone (kp)
-  Kirkens fjernomgivelser og kulturhist. bevaringsværdi
-  Dansk GAS Distribution 19-40 bar 200m obszone

By, Hornstrup

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



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1413
Erhvervsområde til kursuscenter ved
Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby
Eksisterende forhold

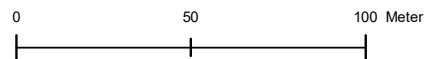
Mål: 1:2.000
Dato: 30.05.2024
Rev: xxx
Init.: sanss



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Byggefelt B1: 2 etager, 1. salen under sadeltag
-  Byggefelt B2
-  Eksisterende træer som skal bevares
-  Træer der skal plantes
-  Eksisterende lavning
-  Princip for intern vej
-  Vejadgang
-  Vejadgang for vareindlevering
-  Eksisterende bygninger
-  Bygning A
-  Matrikelskel
-  Princip for hvor der etableres plantebede

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









Kortbilag 3

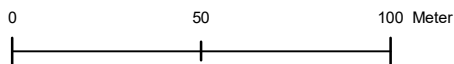
Lokalplan nr. 1413
 Erhvervsområde til kursuscenter ved
 Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby
Fremtidige forhold

Mål: 1:2.000
 Dato: 30.05.2024
 Rev: XXX
 Init.: sanss



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Eksisterende bygninger
-  Fremtidig bebyggelse
-  Beplantning i skel - Skal bevares
-  Træer



VEJLE
KOMMUNE
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1413
Erhvervsområde til kursuscenter ved
Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby
Illustrationsplan

Mål: 1:2.000
Dato: 30.05.2024
Rev: xxx
Init.: sanss



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

Sandra Søgaard Stark

Lokal tlf.: 76812255
SANSS@vejle.dk

25. november 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-13-23

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1413

Lokalplan nr. 1413 Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby og tillæg nr. 45 til Vejle Kommuneplan 2021-2033) er den 20.11.2024 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.

Lokalplanen er vedtaget med mindre tekniske rettelser til lokalplanen. Dertil tilføjes de illustrationer som er vist i lokalplanen som bilag.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

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 25.11.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Sandra Søgaard Stark

**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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 25.11.2024

Lokalplan nr. 1413 og tillæg nr. 45

Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby

Formålet med lokalplanen er, at sikre sammenspil mellem ny bebyggelse og den eksisterende bebyggelse i området, hvor arkitekturen afspejler den tidligere landsbyskole. Ombygning og udvidelsen af eksisterende kursuscenter skal give mulighed for en mere hensigtsmæssig indretning af området og samtidig sikre, at ny bebyggelse kan opføres tidssvarende og med fokus på kursuscenterets fremtidige udvikling. Særlig adgangsvejens og parkeringspladsens placering i dag er uhensigtsmæssig og begrænser muligheden for flere parkeringspladser. Med en ny lokalplan vil der være mulighed for at ændre placeringen af områdets funktioner, så adgangsvej, parkeringsplads og varelevering flyttes væk fra Kirkebyvej. Mod syd ønskes placeret en restaurant, så man fra bygningen får udsigt mod vest.

Lokalplanen medfører, at nyt areal der ligger i landzone bliver overført til byzone.

Byrådet har vedtaget lokalplanen/tillægget med mindre tekniske rettelser til lokalplanen. Dertil tilføjes de illustrationer som er vist i lokalplanen som bilag.

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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. 20.11.2024 vedtaget lokalplan nr. 1413 Erhvervsområde til kursuscenter ved Kirkebyvej, Hornstrup Kirkeby og tillæg nr. 45 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 25.11.2024 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 omfattet 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/områdeklassificering