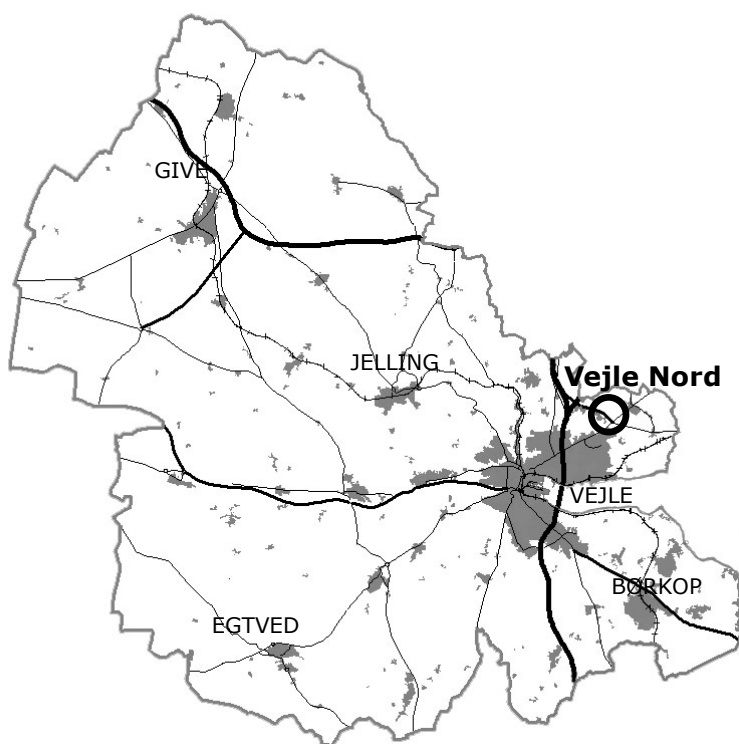


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1375

Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

26.02.2025
28.02.2025
30.04.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 EKSISTERENDE FORHOLD
- 6 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 6 Anvendelse
 - 6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende
 - 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 7 Ubebyggede arealer
- 8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
 - 8 Natura 2000-område og bilag IV-arter
 - 9 Naturbeskyttelsesloven
 - 10 Museumsloven
 - 10 Kommuneplan 2021-2033
 - 11 Strukturplan
 - 11 Lokalplan
 - 12 Servitutter
 - 12 Arkitekturpolitik
 - 13 Bæredygtighed og klima
 - 13 Oversvømmelse, erosion og klima
 - 13 Kommuneatlas
 - 14 Butikkers påvirkning af bymiljøet
 - 14 Forsyning
 - 15 Miljøforhold
- 15 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

18 BESTEMMELSER

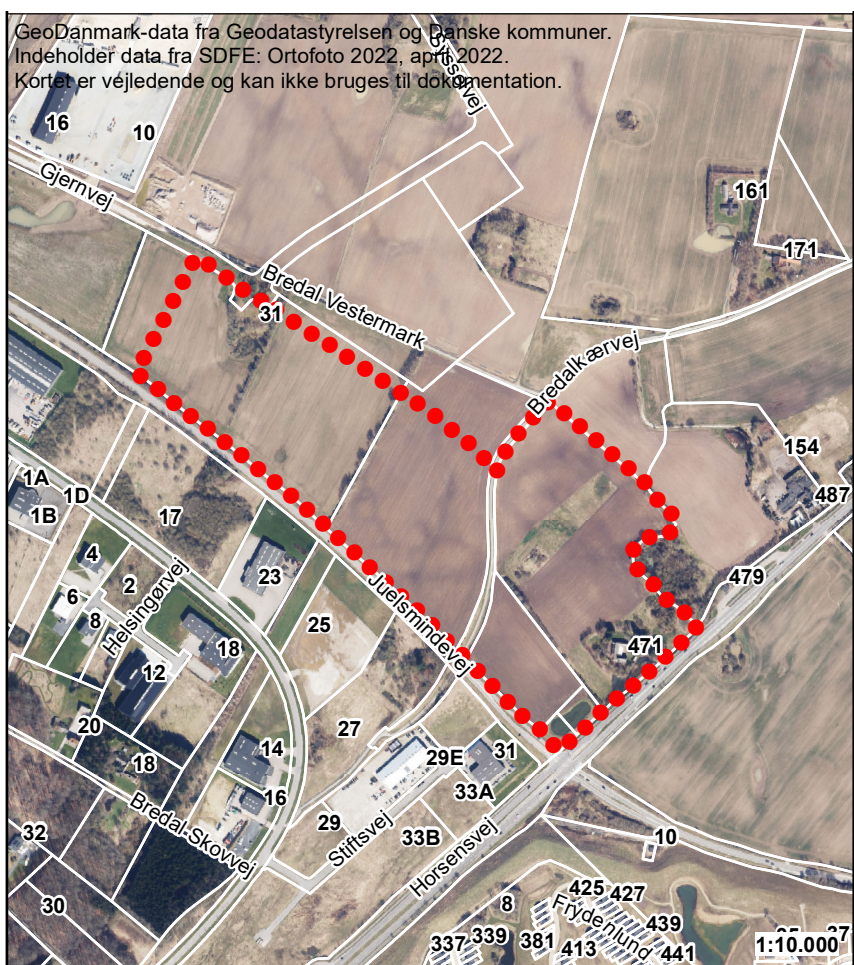
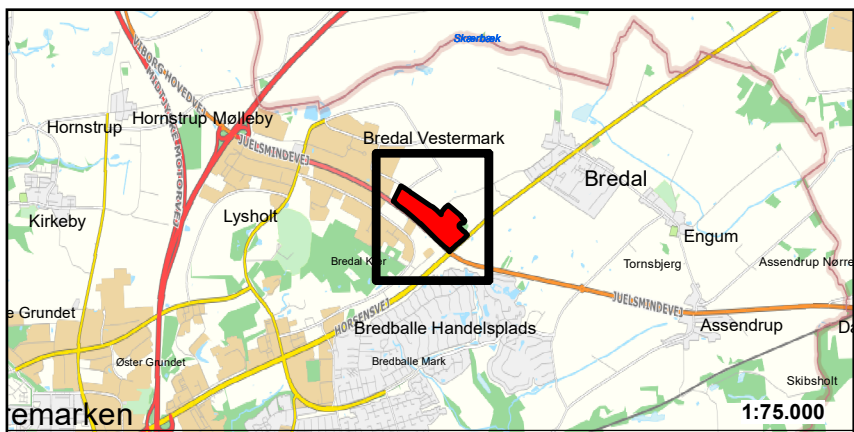
- 18 § 1 Formål
- 18 § 2 Område og zonestatus
- 18 § 3 Anvendelse
- 19 § 4 Udstykning
- 20 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 21 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 22 § 7 Bebyggelsens udseende
- 24 § 8 Ubebyggede arealer
- 26 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 26 § 10 Grundejerforening
- 27 § 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter
- 27 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold

LOKALPLAN NR. 1375

Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle



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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Der er efterspørgsel efter mindre grunde til erhverv tæt på motorvejen, og store grunde der giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer, som f.eks. store bilforhandlere og byggemarkeder.

Der er i dag ikke lokalplanlagte områder i Vejle for større arealer til butikker med særlig pladskrævende varer, dvs. at kommunen ikke her og nu kan hen-vise store butikker med særlig pladskrævende varer til en placering.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres butikker på den meget attraktive og synlige placering

Lokalplanen skal sikre, at erhvervsområdet lever op til Vejle Kommunes arkitekturpolitik for smukkere erhvervsområder. Der stilles derfor krav til kvalitet i arkitekturen, bebyggelsens placering og til beplantning mod Juelsmindevej og Horsensvej, da det er en meget synlig placering i forhold til de to indfaldsveje.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er placeret i krydset Juelsmindevej og Horsensvej i erhvervsområde Vejle Nord. Det 18,6 ha store lokalplanområde er dyrkede marker.

Der ligger en helårsbolig mod Horsensvej. Det er en gammel gård, som afgrænses af den oprindelige gårdbeplantning.

Gennem området går den lille vej; Bredalkærvej. Vradsvej der skal forbinde Juelsmindevej og Gjærvej er endnu ikke anlagt.

Der er fastlagt vejbyggelinjer på 20 meter fra vejmidte på Juelsmindevej og Horsensvej til vejens eventuelle fremtidige udvidelse. Se kortbilag 2.

Der er tre diger i lokalplanområdet. Digerne er beskyttet i lokalplan nr. 1056 som lokalplan nr. 1375 erstatter.

Diget mod syd er et lavt dige med grøft. På diget står et levende hegn bestående af slåen, rose, almindelig hyld, hassel, grå-pil. Urtevegetation sparsom og domineret af stor nælde og feber-nellikerod. Hegnet er leve- og rasteområde for fugle og insekter.

Det midterste dige er også et lavt dige med grøft. Det levende hegn på diget bestående af slåen, hassel, bævreasp, alm. hyld, rose, hvidtjørn sp. Hegnet er leve- og rasteområde for fugle og insekter.

Det nordvestlige dige er et tydeligt dige på 0,5 meters højde. Den nordlige del af diget er bevokset med hassel, længere mod syd mere blandet med pil, bævreasp, rose, almindelig hyld og hvidtjørn. Hegnet er leve og rasteområde for fugle og insekter.

Området er en del af erhvervsområde Vejle Nord, og området nordvest for er ved at blive byggemodnet og bebygget.

Sydvest for lokalplanområdet på den anden side af Juelsmindevej, er et tilsvarende erhvervsområde med en bilforhandler på hjørnet.

Mod syd ligger boligområdet Tirsbæk Bakker, skærmet af en høj støjvold, og mod sydøst marker.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til facadeorienterede erhvervsformål af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, håndværks- og servicevirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed og tilknyttet administration.

Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer mod Juelsmindevej og Horsensvej.

Miljøklassen er 1-4 for området tættest på boligerne i Tirsbæk Bakker, og 1-6 for resten af området.

Miljøklasser går fra 1 til 6 (7), hvor 1 eksempelvis er liberalt erhverv og 6 er et stort slagteri. Miljøklasserne siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og boligområder for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængige af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionstidspunkter mv.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

For at fastholde det grønne strøg mod Horsensvej, fastsættes en facadebyggelinje på 50 meter som er den generelle byggelinje langs Horsensvej. Ligeledes fastsættes en byggelinje på 25 meter mod Juelsmindevej, se kortbilag 3.

Facadebyggelinjerne giver en ensartethed selvom der bygges i forskellige materialer og højder, og er dermed med til at samle bebyggelsen.

For Gjærnsvej og interne veje fastsættes en byggelinje på 15 meter. Arealet mellem vej og byggelinjen skal begrønnes, så området fremstår imødekomende.

I det grønne bælte mod Horsensvej, fastsættes en udstillingszone beliggende mellem 40-50 meter fra vejmidte. Her kan f.eks. bilforhandlere udstille et mindre antal biler, og der kan etableres kundeparkering, der skaber liv foran bebyggelsen.

Derudover fastsættes en skiltezone fra 10-13 meter fra vejskel af Horsensvej, hvor der kan opsættes skilte og flag. Se kortbilag 3.

Der differentieres i byggehøjden, så der kan bygges i op til 12 meter langs

Horsensvej, der passer til den øvrige bebyggelse langs vejen, og 17 meter bagved, hvor det er mindre synligt fra indfaldsvejen.

Facadebyggelinjerne langs Juelsmindevej og Horsensvej med krav om, at 50% bebyggelse skal placeres i linjen, samt en byggehøjde på minimum 6 meter, danner et byrum mod vejene.

På den enkelte ejendom må det bebyggede areal højst udgøre halvdelen af grundarealet. Bygningsvolumen for den enkelte ejendom må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal.

For at give luft i området, og plads til det grønne, er det ikke muligt at udnytte både den maksimale højde, det fulde bebyggede areal eller volumen samtidig.

Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved valg af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning. Bygninger skal indgå i harmoni med øvrige bygninger, så områdets arkitektoniske karakter signalerer et moderne erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs Horsensvej og Juelsmindevej jævnfør Byrådets arkitekturpolitik.

Der stilles ikke krav om specifikke materialer til facaderne, men facader mod Horsensvej og Juelsmindevej skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren. Ved facadeplader kan der f.eks. arbejdes med forskellige farvenuancer.

Der kan også arbejdes med beplantning som en måde at bryde facaden.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier i området skal placeres efter principperne i strukturplanen Vejle Nord.

Området vejbetjenes via Gjærnevej og den endnu ikke anlagte Vradsvej. Såfremt der udstykkes i mindre parceller, skal der reserveres arealer til mindre interne veje.

Stien fra Juelsmindevej kobler op på den lille Bredalkærvej, der er omdannet til sti. Bredalkærvej går under Juelsmindevej over i Stiftsvej, og fører hen til stisystemet i erhvervsområdet sydvest for Juelsmindevej.

Parkeringskravet kan for logistikvirksomheder med store bygningsmasser, men få ansatte, fastsættes ud fra en konkret vurdering.

Ubebyggede arealer

Beplantningen i området skal medvirke til at højne områdets rekreative og biologiske kvaliteter, og gennem et samspil med bygninger give området et indbydende præg. Desuden kan beplantningen også medvirke til at afskærme de tilladte mindre oplag.

Fra vejmidte af Horsensvej og Juelsmindevej i lokalplanområdet fastsættes et grønt bælte på henholdsvis 40 og 25 meter. Lokalplanområdet er derfor fortsat en del af parkstrækningen langs de to veje med græsarealer, lav purbeplantning og løvfældende træer. På den måde kan virksomhederne bagved også præsentere sig, uden at det overordnede indtryk af et veltilplantet område på langs af vejene forstyrres.

Om den beskyttede natur i området friholdes de nærmeste arealer fra bebyggelse.

Der udlægges tre grønne bælte. Det ene er fortsættelse af det grønne bælte på den modsatte side af Juelsmindevej, mens det andet går omkring den nye Vradsvej, og indeholder en beskyttet sø.

Om Bredalkærvej skal der etableres et tredje grønt bælte.

Diger

De tre diger i lokalplanområdet som er beskyttet i lokalplan nr. 1056, beskyttes også i denne lokalplan. Se kortbilag 3. De vil blive administreret efter museumslovens regler for diger. Efterfølgende ændringer af digerne vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Museumslovens § 29a fastsætter, at der ikke må foretages ændringer af et diges tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af et dige, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på et dige.

Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligeholdelse, som at reparere et dige, hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv.

Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til et diges fod.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. H67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, og det tilhørende fuglebeskyttelsesområde F45, beliggende ca. 2,2 km syd for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område, herunder fuglebeskyttelsesområde, og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Arterne i habitatområdet bliver isoleret fra planområdet pga. den fysiske barriere som Juelsmindevej og Horsensvej udgør.

Bilag IV-arter i habitatdirektivet

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vejle Kommune har i perioden fra 2015-2017 udarbejdet Projektet flagermus. I projektet er der ikke lokaliseret flagermus inden for planområdet. Det nærmeste sted hvor der er lokaliseret flagermus (dværg-flagermus), ligger 2 km øst for planområdet.

Det kan dog ikke udelukkes at flagermusene fra de andre flagermuslokaliteter, benytter træerne oven på de to beskyttede sten-og jorddiger, som ledelinjer og/eller til af finde føde i.

De beskyttede diger bevarer i lokalplan.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet søer

Der er to søer i området der er beskyttet jævnfør naturbeskyttelsesloven § 3, se kortbilag 2.

I 2018 er naturværdier i Vejle Nord vurderet. Søen mod syd er et regnvandsbassin uden særlig naturværdi. Bassinet skal udvides når området bebygges.

Søen mod nordvest er med varierende vandspejl omgivet af båndpil. Søen har en moderat naturværdi. Jævnfør kommuneplanen fastsættes der en 10 meter zone om søen, der ikke må bebygges.

Beskyttet mose

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, ligger en § 3 mose/sø der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven.

Mosen er en tilvokset pilemose med båndpil, gråpil, seljepil, rose, alm. hyld, fuglekirsebær, ask og alm. hvidtjørn. Urtevegetationen er domineret af stor nælde og bittersød natskytte. Pil er en vigtig nektarkilde for insekter i det tidlige forår, og pilekrat er leve- og rasteområde for fugle. Søen er beliggende i et grønt areal.

Jævnfør kommuneplanen fastsættes der en 20 meter zone om mosen/søen der går ind i lokalplanområdet, hvor der ikke må bebygges.

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 lokalplanområdet. Topografisk er hovedparten af arealet dog oplagt for bosættelse i forhistorien. Det anbefales derfor at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i museumsloven.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Erhvervsområder skal planlægges med udgangspunkt i principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at arealforbruget skal minimeres, at infrastrukturen skal optimeres i forhold til kollektiv trafik og cyklister og fodgængere og at erhvervsområder nær motorveje fortrinsvis skal forbeholdes virksomheder med stort transportbehov.

Planlægningen skal sikre, at erhvervsvirksomheder placeres, så transport af varer og arbejdskraft kan ske let og hensigtsmæssigt. Samtidig skal der tages hensyn til omgivelserne ved en zoneopdeling af virksomhederne, således at de mest miljøbelastende placeres længst væk fra f.eks. boliger og natur.

Arealforbruget til erhvervsområder skal minimeres ved en høj udnyttelsesgrad på de enkelte grunde. Der skal gøres en særlig indsats for, at specielt virksomhederne langs indfaldsvejene og andre markante områder præsenterer sig harmonisk og med en høj kvalitet i arkitektur og beplantning.

Ønsket om at tiltrække virksomheder med en høj miljøprofil er yderligere en grund til at arbejde med kvaliteten af erhvervsområderne.

Naturområder

De to søer, samt søen/mosen uden for lokalplanområdet mod Horsensvej, er udpeget til naturområder i kommuneplanen.

Naturområder skal bevares og søges udvidet. Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.

Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone på 10-25 meter mellem naturområdet og den ny bebyggelse.

Søen mod syd er et regnvandsbassin uden særlig naturværdi. Bassinet skal udvides når området bebygges.

Søen mod nordvest har en moderat naturværdi. Søen er beliggende i et grønt areal, og der fastsættes en 10 meter zone om søen, der ikke må bebygges, se kortbilag 3.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 1.6.E.12 Erhvervsområde ved Bredal Vestermark i Vejle.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller anden detailhandel inden for området.

Ingen grunde må udstykkes med mindre areal end 10.000 m². I en mindre del af området kan der udstykkes grunde på min. 5.000 m².

Der kan bygges 3 m² pr. grundareal og i en højde på 17 meter. Miljøklassen er 1-6.

10% af etagearealet skal udlægges til fælles opholdsareal.

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2. Miljøstyrelsen har udpeget en stor del af området til "område med drikkevandsinteresser" samt en mindre del mod øst til "område med særlige drikkevandsinteresser". Der er endvidere udpeget indvindingsoplande til almen vandforsyning. Inden for området med særlige drikkevandsinteresse og indvindingsoplande til almen vandforsyning må der ikke etableres virksomheder eller anlæg, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen kan der ud fra en konkret vurdering, stilles skærpede krav til virksomheder, anlæg og aktiviteter, der vurderes at udgøre en trussel mod grundvandet.

Lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med principperne i Strukturplan for Vejle Nord, godkendt 8. maj 2006.

Tillæg nr. 23

For at give mulighed for grundstørrelser ned til 2.700 m² mod kommuneplannens 10.000 m², at bebyggelsen kan have et større rumfang, og at butikker til særlig pladskrævende varer kan placere sig i området, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget udlægger en ny ramme for området.

Strukturplan

Strukturplan for Vejle Nord fra 2006 omfatter erhvervsområdet nord for motorvejen ved Gammelmarksvej, området i motorvejs V'et og området nordøst for Juelsmindevej, hvor lokalplanområdet er.

Strukturplanen indeholder principper og retningslinjer for den fremtidige anvendelse af området mht. vejforhold og -adgang, zoneinddeling, bebyggelses placering samt grønne strukturer og landskabelige forhold.

Lokalplanen følger hovedlinjerne i de udstyknings- og bebyggelsesprincipper, der er fastlagt i strukturplanen.

Lokalplan

For området gælder lokalplan nr. 1056 for et erhvervsområde ved Vejle Nord.



Figur 2: Strukturplan for Vejle Nord

Den del af lokalplan nr. 1056, der gælder for det nye lokalplanområde nr. 1375, ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

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 forsyningselskaber 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.

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.

Bebyggelsen i lokalplanens område skal fremstå som en arkitektonisk helhed med en detaljering og karakter, der bygger på nutidig arkitektur. Der tilstræbes en harmonisk materiale- og farveholdning i områdets bebyggelse.

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.

Lokalplanområdet er et eksisterende lokalplanlagt erhvervsområde, hvor der kun gives en begrænset mulighed for mere byggeri. Området er fortsat udlagt til f.eks. transporttunge virksomheder, og ved en placering nær motorvejen reduceres kørslen.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse, erosion og klima

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 er ikke risiko for oversvømmelse i forbindelse med lokalplanens realisering.

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.

Der er ikke tale om et nyt område, men et eksisterende erhvervsområde.

Kommuneatlas

I den tidligere Vejle Kommune er alle bygninger opført før 1940 registreret til at have en bevaringsværdi i Vejle Kommuneatlas.

Kommuneatlasset har fastlagt en bevaringsværdi for den enkelte bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den bedste. Bevaringsværdierne er ind delt i følgende kategorier:

1 - 3: Høj bevaringsværdi

4 - 6: Middel bevaringsværdi

7 - 9: Lav bevaringsværdi

Bygninger der har bevaringsværdi 1-4, er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, og kan kun nedrives, hvis kommunalbestyrelsen godkender dette.

Bygningen mod Horsensvej, Horsensvej 471, har en lav bevaringsværdi på 7-8, og kan derfor nedrives uden en politisk behandling.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der gives mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer i delområde 2 og på grunde med facade langs Juelsmindevej og Horsensvej.

Det samlede areal til butikker er 40.000 m² og den enkelte butik kan være op til 20.000 m².

I Vejle Kommunes detailhandelsanalyse 2023 anbefales det fortsat, at understøtte rollefordelingen mellem Vejle Midtby og området til særlig pladskrævende varer langs Horsensvej.

Vejle Midtby skal være et stærkt, regionalt udbudspunkt, der tilbyder et bredt udbud af alle butikstyper. Målet er fortsat at koncentrere detailhandlen mest muligt i Vejle by. Dog er der udfordringer med at placere de store butikker med særlig pladskrævende varer i en bymidte. Det skyldes blandt andet størrelsen på butikkerne, og dermed en udfordring med at indpasse dem i et bymiljø, og ikke mindst de trafikale udfordringer med øgede krav om parkering tæt på butikkerne.

Byggemarkeder og bilforhandlere er eksempler på butikker, der ikke naturligt kan indpasses i midtbyen pga. størrelse og trafik, og det er denne type af butikker der skal placeres udenfor byen.

I dag er der ikke ledige lokalplanlagte arealer til meget store butikker i Vejle.

Lokalplanen øger sandsynligvis konkurrencen på området, da der gives mulighed for flere butikker.

Kravet til omfang og placering af bebyggelse til butikker er tilsvarende dem til erhvervsbyggeri, og udstilling af varer og lignende vil skabe liv i området.

At der gives mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer, kommer ikke til at berøre friarealer.

I forhold til påvirkning af trafikken vurderes, at vejnettet kan rumme den øgede trafik, da det er i et eksisterende erhvervsområde der er under udbygning. Vejnettet er indrettet til de mange logistikvirksomheder i området der giver meget tung trafik. Vejle bys genbrugsplads findes også i området, så der er allerede i dag også meget privatbilisme. Den nye vej, Vrådsvej, vil aflaste den eksisterende vejadgang, Syssevej, til området.

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 0,6 som fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er undtaget fra områdeklassificeringen.

Lugt, støv, luftforurening og støj fra erhvervsområder

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i miljøklasse 1-4 og 1-6.

Lokalplanområdet påvirker ikke naboområder med lugt, støv, luftforurening og støj, da lokalplanområdet er allerede i dag i lokalplan nr. 1056 udlagt til miljøklasse 1-4 og 1-6.

Boligområdet Tirsbæk Bakker på den modsatte side af Horsensvej mod syd er beskyttet af en støjvold, og boligen i lokalplanområdet skal nedrives.

Drikkevand

En meget lille del af planområdet mod Horsensvej er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser.

Størstedelen af området udlægges til grønt bælte og er beliggende i byggelinjen, hvor der ikke må bebygges. Den resterende del pålægges begrænsninger af virksomhedstypen.

Det vurderes derfor, at drikkevandet ikke påvirkes af lokalplanen.

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 resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10a og 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

Bygningen Horsensvej 471 har en lav bevaringsværdi på 7-8, og kan nedrives uden en politisk behandling.

Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt udvides fysisk, mens det eksisterende bruttoetageareal til butikformål for området fastholdes. Der gives i lokalplanen mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer. Det samlede areal til butikker er 40.000 m² og den enkelte butik kan være op til 20.000 m². Da der ikke gives mulighed for mere areal til detailhandel, vurderes påvirkning af butikker i oplandet ikke at ændres.

En meget lille del af planområdet mod Horsensvej er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Størstedelen af området udlægges til grønt bælte og er beliggende i byggelinjen, hvor der ikke må bebygges. Den resterende del pålægges begrænsninger i form af virksomhedstypen. Det vurderes derfor, at drikkevandet ikke påvirkes af planen.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. H67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, og det tilhørende fuglebeskyttelsesområde F45, beliggende ca. 2,2 km syd for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område, herunder fuglebeskyttelsesområde, og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vejle Kommune har i perioden fra 2015-2017 udarbejdet Projektet flagermus. I projektet er der ikke lokaliseret flagermus inden for planområdet. Det nærmeste sted hvor der er lokaliseret flagermus (dværg-flagermus), ligger 2 km øst for planområdet.

Det kan dog ikke udelukkes at flagermusene fra de andre flagermuslokaliteter, benytter træerne oven på de to beskyttede sten- og jorddiger, som ledelinjer og/eller til at finde føde i.

De beskyttede diger bevares i lokalplan.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyre-

arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der er to søer i området der er beskyttet jævnfør naturbeskyttelsesloven § 3 og udpeget som naturområde i kommuneplanen. I 2018 er naturværdier i Vejle Nord vurderet. Søen mod syd er et regnvandsbassin uden særlig naturværdi. Bassinet skal udvides når området bebygges. Søen mod nordvest har en moderat naturværdi. Jævnfør kommuneplanen fastsættes der en 10 meter zone om søen, der ikke må bebygges. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, ligger en § 3 mose/sø der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Jævnfør kommuneplanen fastsættes der en 20 meter zone om mosen/søen der går ind i planområdet, hvor der ikke må bebygges.

De tre diger i lokalplanområdet som er beskyttet i lokalplan nr. 1056, beskyttes også i lokalplan nr. 1373. De vil blive administreret efter museumslovens regler for diger. Efterfølgende ændringer af digerne vil kræve dispensation fra lokalplanen. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til et digets fod.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1375

Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for erhverv i miljøklasse 1-6,
- at give mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer,
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet på facadebebyggelsen mod Horsensvej og Juelsmindevej,
- at sikre principperne for disponering af området efter Strukturplan Vejle Nord,
- at det grønne strøg mod Horsensvej og Juelsmindevej videreføres,
- at anvendelsen af området sker med respekt for områdets særlige drikkevandsinteresser, og
- at eksisterende bebyggelse kan nedrives.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 22a, 46a, 46b, del af 23b, 45 og del af litra 7000l, 7000b og 7000u Bredal By, Engum. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 09.12.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i delområde 1, 2 og 3.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til facadeorienterede erhvervsformål indenfor klasse 1-6 af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks.

transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, håndværks- og servicevirksomhed, forsknings- og laboratorievirksomhed og tilknyttet administration.

3.2

Delområde 2 og 3 skal anvendes til facadeorienterede erhvervsformål indenfor klasse 1-4 af regional betydning med særlige transportbehov, som f.eks. transport og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

3.3

I hele delområde 2, samt på grunde i de andre delområder med direkte facade mod Juelsmindevej og Horsensvej, kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer.

3.4

Der må ikke fra veje være synligt udendørs oplag.

3.5

Inden for området med særlige drikkevandsinteresser, som er vist på kortbilag 2, må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet

3.6

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin, tekniske anlæg og telemast til mobildækning.

§ 4 Udstykning

4.1

Mindstegrundstørrelsen er:

I delområde 1 10.000 m².

I delområde 2 2.700 m².

I delområde 3 5.000 m².

4.2

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gjernvej og Vradsvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Der udlægges i princippet veje som vist på kortbilag 3, med en kørebanebredde på 8,0 meter, i en bredde på:

Vradsvej 20,0 meter

Gjernvej 20,0 meter

Interne veje 14,0 meter

Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.3

Der kan etableres flere interne veje end vist på kortbilag 3, hvis et område udstykses yderligere.

5.4

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

5.5

I vejudlægget skal belysning placeres i den ene side og træer i den anden i yderiden af kurven.

5.6

Der udlægges sti, som vist på kortbilag 3, i en bredde på minimum 6,5 meter med en stibanebredde på 3,0 meter.

5.7

Stien skal anlægges med fast belægning i asfalt og belyses.

5.8

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m² kontorerhverv og butik, og for andet erhverv skal der ske en konkret vurdering af behovet.

5.9

Der skal udlægges cykelparkering ved butikker på baggrund af en konkret vurdering.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der fastlægges facadebyggelinjer, se kortbilag 3, på;

50 meter fra vejmidte af Horsensvej,

25 meter fra vejmidte af Juelsmindevej.

6.2

Der fastlægges en byggelinje på 15 meter fra vejmidte af Gjærnevej og interne veje.

6.3

Arealet mellem facadebyggelinjerne og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn, parkering, udstilling, oplag eller skiltning og reklamering. Dog er der en skiltezone mod Horsensvej, se § 8.

6.4

Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

6.5

I delområde 1 og 3 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 17 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

6.6

I delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 12 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

6.7

Bebyggelse mod Horsensvej og Juelsmindevej skal have en højde på minimum 6,0 meter i facadebyggelinjen.

6.8

Bebyggelse mod Horsensvej og Juelsmindevej skal placeres med minimum halvdelen af facaden i facadebyggelinjen.

6.9

Bebyggelse og tekniske anlæg skal placeres minimum 5 meter fra naboskel, og bebyggelsens afstand til nabo- og stiskel skal som minimum svare til bygningshøjden.

6.10

Der må ikke bygges nærmere den § 3-beskyttet natur mod øst end 20 meter. Der må ikke bygges nærmere den § 3-beskyttet sø mod nordvest end 10 meter. Se kortbilag 3 for byggefri zoner.

6.11

Det maksimale etageareal for en enkelt butik er 20.000 m². Det samlede etageareal, der kan anvendes til butikformål i lokalplanområdet, er 40.000 m².

6.12

Telemasten må opføres i en maksimal højde på 36 meter. I forbindelse med masten kan der etableres tilhørende tekniskskabe/tekniskskure og udstyr.

6.13

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved valg af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning. Bygninger skal indgå i harmoni med øvrige bygninger, så områdets arkitektoniske karakter signalerer et moderne erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs Horsensvej og Juelsmindevej jævnfør Byrådets arkitekturpolitik.

7.2

Bebyggelse med facade mod Horsensvej og Juelsmindevej skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, f.eks. beplantning, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren. Ved facadeplader kan der f.eks. arbejdes med forskellige farvenuancer.

7.3

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.

7.4

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstrin 30. Vinduer og lignende er undtaget.

7.5

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.

7.6

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

7.7

Telemasten må opføres som gittermast, rørmast, eller flagstangsløsning.

7.8

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

Skiltning

7.9

Mod Horsensvej kan der i en zone, skiltezone, på 10-13 meter fra vejskel mod Horsensvej opstilles skilte, pyloner og flagstænger. Se kortbilag 3.

7.10

Der kan opsættes 1 søjle-/pylonskilt pr. ejendom med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Hvor der er flere virksomheder/butikker på ejendommen, skal der være en samordning, således der kun er et søjle-/pylonskilt pr. ejendom.

7.11

Ved den vej, hvorfra der er kørende adgang, kan der opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne.

7.12

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed/butik; ét på hovedfacaden og ét på bagsiden.

7.13

Der kan opsættes reklamelogo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

7.14

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom, og de skal placeres i en gruppe og på terræn, og for Horsensvej i skiltezonen.

7.15

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.

7.16

Der kan etableres én mindre udstilling i skiltezonen, der fremtræder som et symbol for virksomhedens/butikkens aktivitet. Den skal fremtræde på en pæn og harmonisk måde sammen med bebyggelsen og det grønne bælte.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal på hver grund udlægges egnede opholdsarealer.

8.2

Der skal etableres sammenhængende grønne områder med græsareal og grupper af træer i princippet som vist på kortbilag 3. Dvs. langs Vradsvej, midt i delområde 1 og langs Bredalkærvej. Beplantningen skal bestå af naturligt forekommende træer og buske som er naturligt fremkommende i mark- og læhegn i det åbne land. Eksisterende træer i de grønne strøg skal så vidt muligt bevares.

8.3

Der fastlægges et grønt bælte på 40 meter fra vejmidte af Horsensvej og 25 meter fra vejmidte af Juelsmindevej. Det grønne bælte skal udlægges med græsarealer, lav purbeplantning og løvfældende træer og fremstå som et sammenhængende grønt strøg. Arealet må ikke anvendes til bebyggelse eller benyttes til gårdsplads, parkering, oplagring eller lignende samt fast hegn. Gårdbepantningen ved Horsensvej 471, i det grønne bælte mod Horsensvej, må kun fældes hvis området anvendes til butik.

8.4

Arealet mellem byggelinjerne langs Gjærnevej og interne veje skal begrønnes.

8.5

Der fastlægges en udstillingszone fra 40 til 50 meter fra vejmidte af Horsensvej mellem det grønne bælte og byggelinjen, se kortbilag 3. Udstillingszonen kan anvendes som adgangsareal, kundeparkering og en mindre udstilling, hvis arealet er afskærmet mod Horsensvej af lav beplantning.

8.6

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med lave/mellemhøje buske og mindre træer, som f.eks. Surbær, Sargens æble, Rose, Hyld, Mirabel og Slåen.

8.7

Fast hegn må kun etableres som trådhegn, og skal holdes 2,5 meter fra naboskel og udenfor byggelinjerne. Hegnet skal begrønnes med beplantning som er nævnt i § 8.6.

8.8

Udendørs oplag skal afskærmes, og afskræmningen skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Eller der kan afskærmes med trådhegn og beplantning jævnfør § 8.7.

8.9

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, der ikke har relation til driften af virksomheden.

8.10

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 1,0 meter i forhold til byggedonet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Dog ikke nærmere end 2,0 meter fra digefod. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Der må ikke etableres jordvolde.

8.11

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

8.12

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

8.13

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og grønne arealer. Afskræmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.14

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3 hvor vandhullet kan nedlægges.

8.15

Digerne med beplantning, der fremgår af kortbilag 2 og 3, skal bevares. Digerne må ikke ændres, ved at digerne, eller dele af digerne, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på digerne, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Digerne kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styring eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på digerne kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2 meter til et diges fod.

8.16

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 § 8.1 nævnte opholdsarealer, og

de i §§ 8.2, 8.3, 8.4 og § 8.7 nævnte beplantninger.

9.2

De nødvendige spildevandstekniske anlæg skal være etableret.

9.3

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

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

10.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

10.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

10.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

10.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

10.7

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i §§ 8.2 og 8.3 nævnte grønne arealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

11.1

Den del af Lokalplan nr. 1056 der gælder for lokalplanområdet, ophæves.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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.

12.2

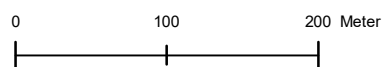
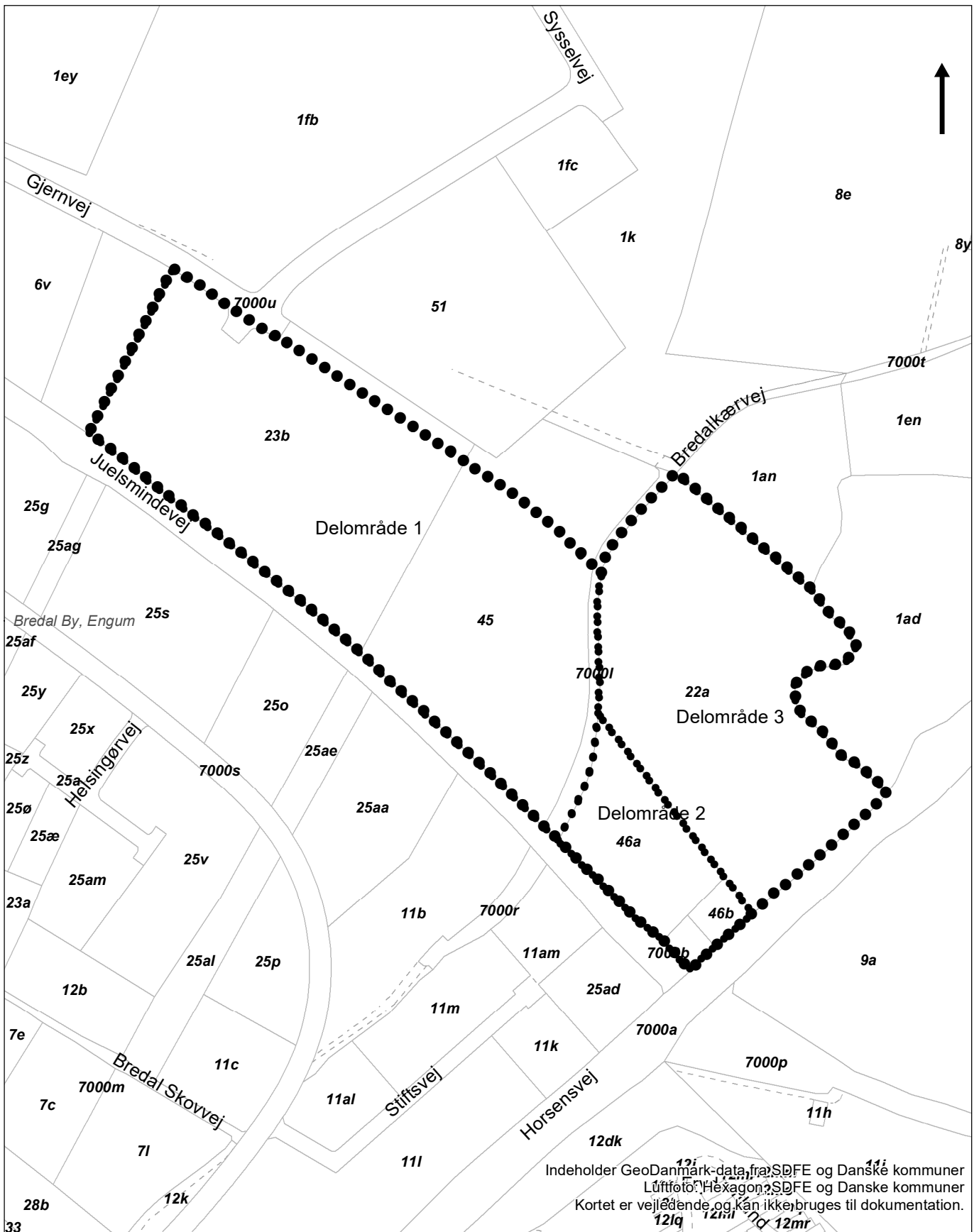
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

12.3





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.

12.4

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



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel, Bredal By, Engum
-  Optaget vej

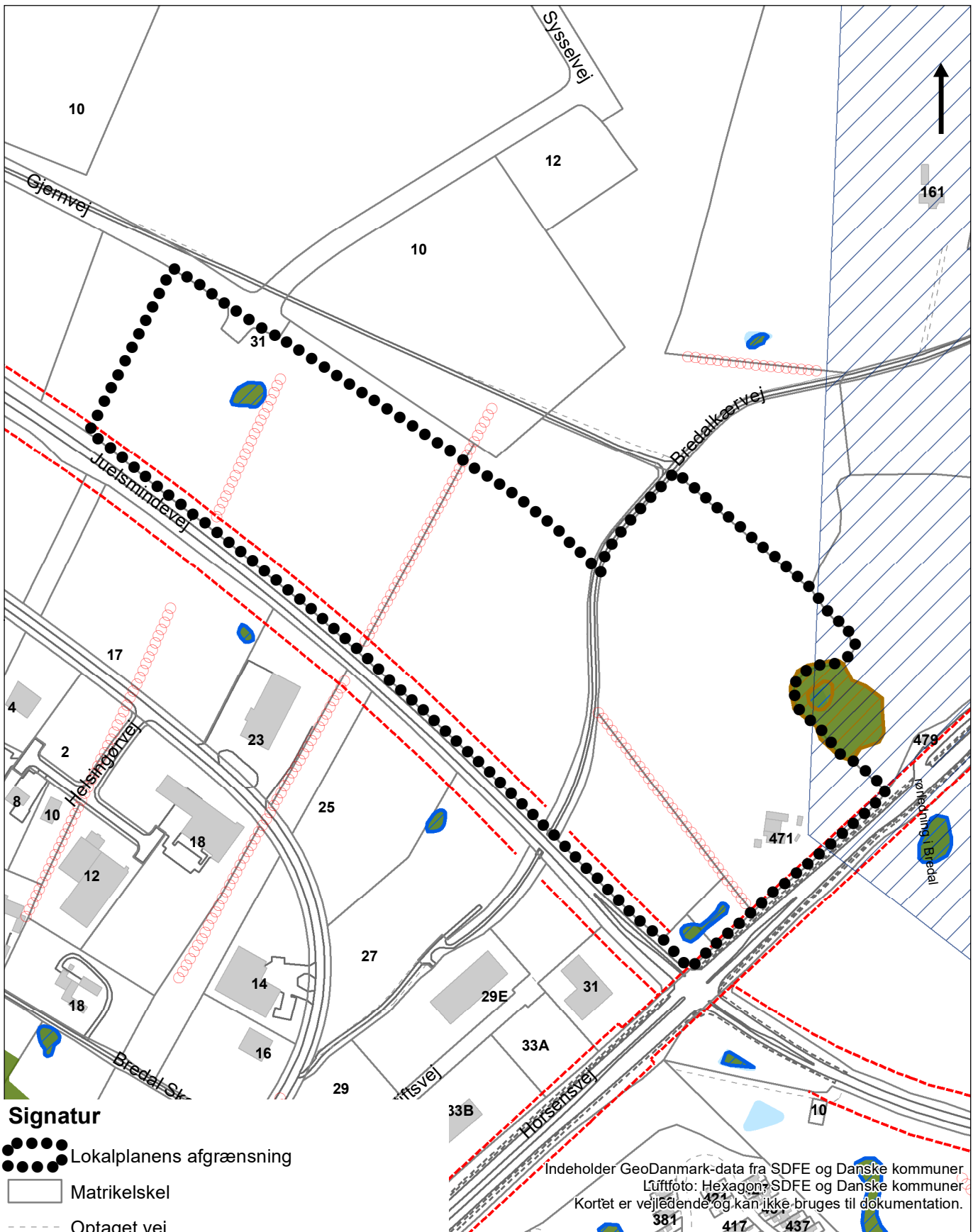


VEJLE Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi











Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1375
 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og
 Horsensvej, Vejle
Matrikler

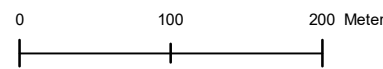
Mål: 1:5.000
 Dato: 09.12.2024
 Rev: xxx
 Init.: ritsi




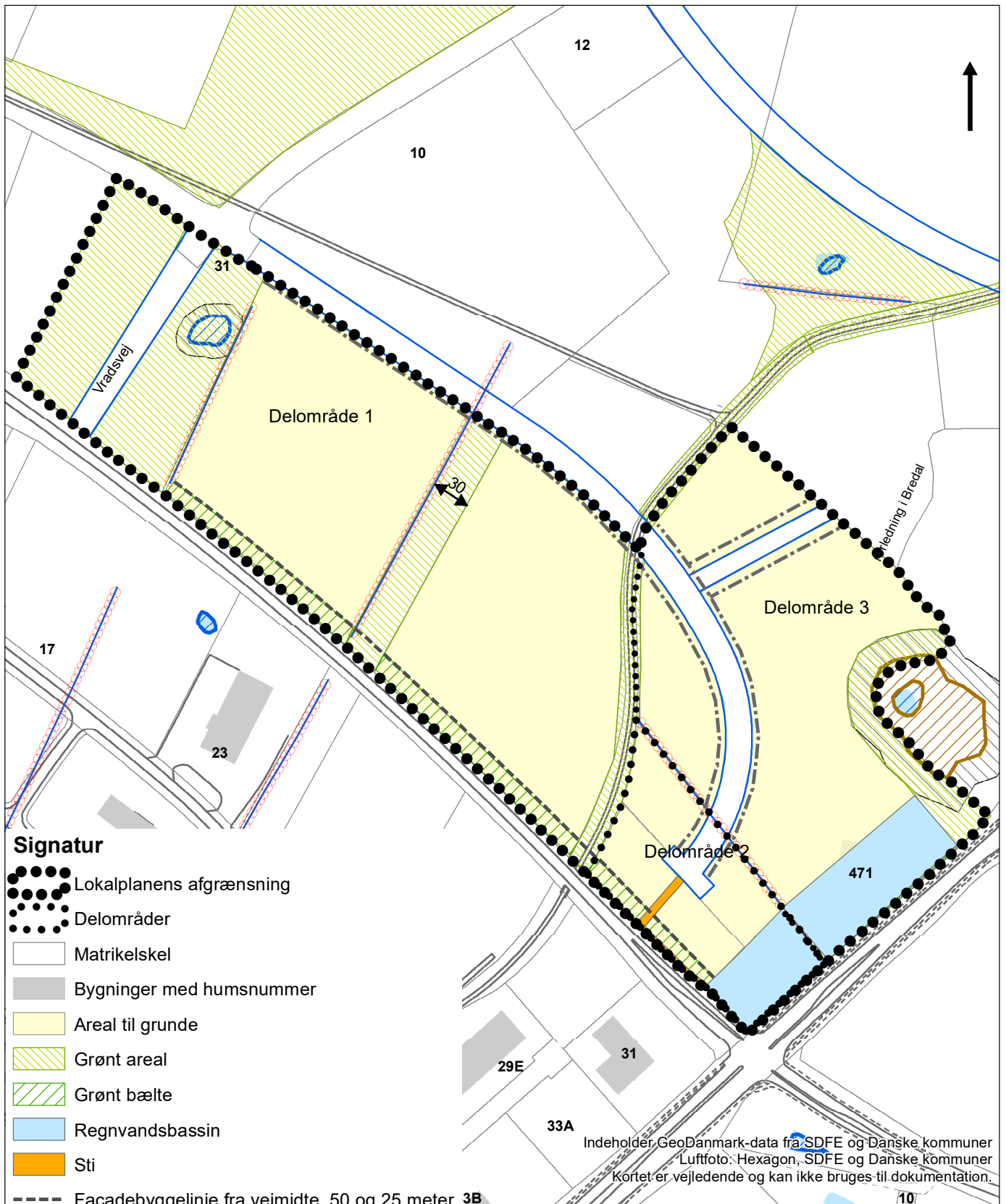
Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Sten og jorddiger i byzone, bevaret i lp 1056
-  Område særlige drikkevandsinteresser
-  § 3 beskyttet mose
-  § 3 beskyttet sø
-  Naturområde
-  Vejbyggelinjer 20 meter 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.



 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Lokalplan nr. 1375 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Hørsensvej, Vejle Eksisterende forhold	
Kortbilag 2	
Mål: 1:5.000 Dato: 09.12.2024 Rev: xxx Init.: ritsi	



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Matrikelskel
-  Bygninger med humsnummer
-  Areal til grunde
-  Grønt areal
-  Grønt bælte
-  Regnvandsbassin
-  Sti
-  Facadebyggelinje fra vejmidte, 50 og 25 meter
-  Byggelinje fra vejmidte, 15 meter
-  Udstillingszone
-  Skiltezone
-  § 3 beskyttet mose
-  § 3 beskyttet sø
-  Byggefri zone om § 3 natur
-  Sten og jorddiger i byzone, bevaret i lp 1056

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



Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1375
 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og
 Horsensvej, Vejle
Fremtidige forhold

Mål: 1:4.000
 Dato: 20.01.2025
 Rev: xxx
 Init.: ritsi



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

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger,
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67
Mobil tlf.: 29 33 23 70
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

27. februar 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-14-22

Høring af forslag til lokalplan nr. 1375 og tillæg nr. 23 – Erhverv ved Juelsmindevej og Horsensvej

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1375 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle og tillæg nr. 23 til Vejle Kommuneplan 2021-2033. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 26.02.2025.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Juelsmindevej og Horsensvej i Vejle Nord, og afgrænses som vist på figur 1, og omfatter matr.nr. nr. 22a, 46a, 46b, del af 23b, 45 og del af litra 7000l, 7000b og 7000u Bredal By, Engum.

Området, der er ubebygget, er allerede lokalplanlagt til erhverv. Den nye lokalplan giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer, som f.eks. store bilforhandlere og byggemarkeder, og i en del af området gives mulighed for mindre grunde.

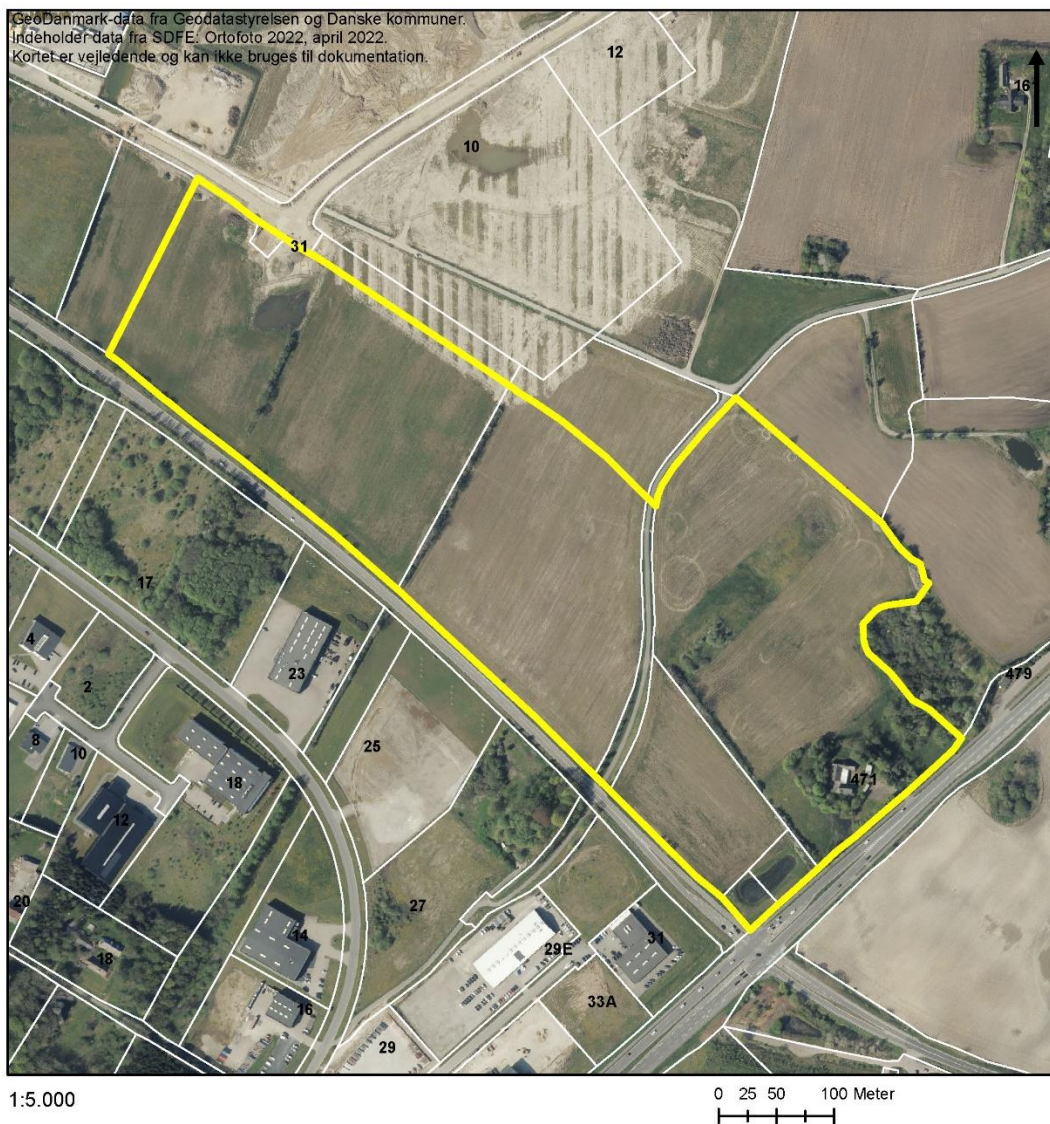
Teknik & Miljø Plan & Energi

plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14



Figur 1: Kort af lokalplanområdet, hvor afgrænsningen er vist med gult

Kommuneplantillæggets indhold

For at give mulighed for grundstørrelser på 2.700 m² mod kommuneplanens 10.000 m², at bebyggelsen kan have et større rumfang, og at butikker til særlig pladskrævende varer kan placere sig i området, er der udarbejdet et tillæg nr. 23 til kommuneplan 2021-2033. Tillægget udlægger en ny ramme for området.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 28.02.2025. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring fra fredag den 28.02.2025 med høringsfrist onsdag den 30.04.2025 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar". Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

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

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Muligheden for detailhandel påvirker ikke oplandet, og der sker heller ikke påvirkning af de særlige drikkevandsinteresser, da der er byggerestriktioner på området. Natura 2000-områder, bilag IV-arter og § 3-natur påvirkes ikke. Digerne i området beskyttes i lokalplanen. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- Nej Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk