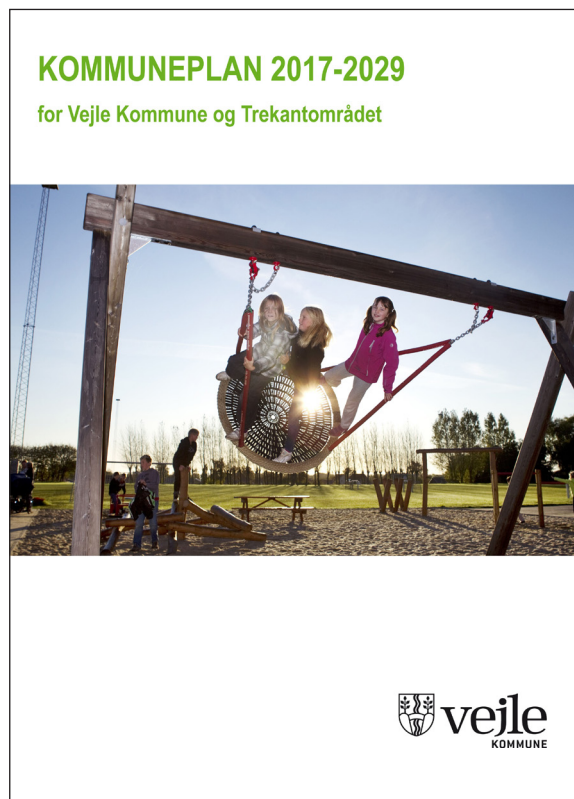


# TILLÆG NR. 12

Erhvervsområde, Vejle Havn  
Hører til lokalplan nr. 1246

## TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 02.10.2019



---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

### Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

### Proces

29.05.2019 Vedtagelse af forslaget i byrådet

07.06.2019 - 02.08.2019 Offentlig høring

02.10.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

07.10.2019 Offentliggørelse

---

## Indledning

### Baggrund

Det overordnede formål med tillæg nr. 12 (og lokalplan nr. 1246) er at give friere rammer til Vejle Erhvervshavn i forhold til at anvende området. Det gældende plangrundlag for erhvervshavnen fastlægger, at området skal anvendes til havnerelaterede virksomheder. Med det nye plangrundlag ønskes at give mulighed for, at erhvervshavnen tillige kan anvende området til ikke-havnerelaterede virksomheder.

Det er desuden et formål med lokalplanen at indarbejde bufferzoner, der kan skabe en planmæssig og miljømæssig overgang mellem erhvervshavn og den omkringliggende Vejle midtby, så miljømæssige konflikter mellem by og havn undgås – til gavn for både havnens virksomheder og for byen. I bufferzonerne gives mulighed for at placere virksomheder med lavere miljøpåvirkning i forhold til naboarealer.

Ydermere ønskes der med lokalplanen at give mulighed for tiltag, der kan medvirke til klimasikring i planområdet.

### Tillæggets indhold

Med kommuneplantillæg nr. 12 sker indholdsmæssige ændringer i de eksisterende rammer I.I.E.1, I.I.E.2 og I.I.C.28. Derudover sker en mindre geografisk justering mellem ramme I.I.E.2 og I.I.O.15.

De indholdsmæssige ændringer er beskrevet nedenfor, mens den lille geografiske justering ses på kort på næstsidste side.

I ramme **I.I.E.1 "Erhvervsområde ved Pakhusgade i Vejle"** ændres den mindst tilladte miljøklasse fra 3 til 2 for at give mulighed for virksomheder med lavere miljøklasse (lavere miljøpåvirkning) i bufferzonerne, dvs. erhvervsarealer der grænser op til den omkringliggende midtby. Derudover justeres anvendelsen, så der også gives mulighed for ikke-havnerelaterede virksomheder, og mulighed for at Møllegade 12 kan indrettes til kontorer o. lign.

Langs Sønderå er fastlagt en byggelinje på 10 meter målt fra øverste vandløbskant. Det tilføjes med tillægget, at der i arealet mellem byggelinjen og øverste vandløbskant af klimamæssige hensyn må foretages terrænreguleringer samt opføres anlægs- og bygningsmæssige foranstaltninger mod oversvømmelser.

Den generelle retningslinje for erhvervsområder angiver, at bebygget areal højst kan udgøre 1/2 af grundarealet, max. 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>. Dette ændres til, at det samlede rumfang ikke må overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, idet der er

---

tale om et eksisterende erhvervsområde, hvor bestemmelsen i den konkrete ramme og de gældende lokalplaner for erhvervshavnen fastholdes.

Ifølge kommuneplanens generelle retningslinjer er mindstegrundstørrelsen 1.200 m<sup>2</sup> for erhvervsområder. I området med den eksisterende erhvervshavn ønskes også at give mulighed for at udstykke grunde mindre end 1.200 m<sup>2</sup>, derfor er det tilføjet i rammeteksten, at der ikke er en mindstegrundstørrelse for udstykning.

Ifølge kommuneplanens generelle retningslinjer skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet. Dette ændres i rammen til, at der på hver ejendom/grundlejemål udlægges et passende omfang af opholdsareal, svarende til bygningsreglementet. Der er tale om et eksisterende erhvervsområde, hvor bestemmelsen i de gældende lokalplaner for erhvervshavnen ønskes fastholdt.

Det tilføjes i rammen, at der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for kontorbyggeri, liberale erhverv og butikker samt 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for øvrigt virksomhedsbyggeri, og 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for bygninger til lager, siloer o. lign. Parkeringspladser vil også kunne tillades etableret som fælles anlæg efter en samlet plan.

I ramme **I.I.E.2 "Erhvervsområde ved Baadekajen i Vejle"** ændres den maksimalt tilladte miljøklasse fra 2 til 3 for at give mulighed for virksomheder med lidt højere miljøklasse, som dog fortsat skal indpasses miljømæssigt i området, herunder i forhold til støj.

I forhold til anvendelsen tilføjes, at området tillige kan anvendes til erhverv, som ikke er havnerelateret, og som kan indpasses uden gener i området.

Ifølge kommuneplanens generelle retningslinjer er mindstegrundstørrelsen 1.200 m<sup>2</sup> for erhvervsområder. I området med den eksisterende erhvervshavn ønskes også at give mulighed for at udstykke grunde mindre end 1.200 m<sup>2</sup>, derfor er det tilføjet i rammeteksten, at der ikke er en mindstegrundstørrelse for udstykning.

I ramme **I.I.C.28 "Centerområde ved Havnepladsen i Vejle"** ændres den maksimalt tilladte miljøklasse fra 2 til 4, ligesom der tillige gives mulighed for at anvende området til mindre fremstillings-, værksteds-, engroshandels-, oplags- og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter. Virksomhederne med placering med tilgrænsende midtby vil dog fortsat skulle overholde miljømæssige grænseværdier i forhold til eksempelvis støj.

---

Ifølge kommuneplanens generelle retningslinjer skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet. Dette ændres i rammen, så der kun stilles krav om, at der på hver ejendom/grundlemål udlægges et passende omfang af opholdsareal, svarende til bygningsreglementet. Der er tale om et eksisterende erhvervsområde, hvor bestemmelsen i de gældende lokalplaner for erhvervshavnen ønskes fastholdt.

Det tilføjes i rammen, at der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for kontorbyggeri, liberale erhverv og butikker samt 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for øvrig virksomhedsbyggeri, og 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for bygninger til lager, siloer o. lign. Parkeringspladser vil også kunne tillades etableret som fælles anlæg efter en samlet plan.

Endelig er der i de 3 rammer **I.I.E.1, I.I.E.2 og I.I.C.28** tilføjet tekst om klimatilpasning i de enkelte rammer. Vejle midtby er udpeget som risikoområde for oversvømmelser. Vejle Kommuneplan 2017-2029 indeholder en retningslinje herom. Det er tilføjet i de enkelte rammer, at ved fremtidig planlægning og byggeri i risikoområdet skal der ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90). Ligeledes angives supplerende, at der gives mulighed for tiltag, der kan medvirke til at klimasikre planområdet (hæve terræn, højt vandsværn eller andet).

### **Kystnærhedszonen**

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Planområdet er allerede omfattet af lokalplanlægning, der giver mulighed for bebyggelse i op til 10 meter, samt bygninger eller bygningsdele i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette fastholdes i denne lokalplan. Det nye plangrundlag vil ikke medføre påvirkning af den kystnære del af byzonen.

### **Detailhandel**

I lokalplanen gives mulighed for, at der i delområde 6 kan anvendes maksimalt 600 m<sup>2</sup> til butikformål, hvor den enkelte butik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>. Der skal være tale om butikker til områdets daglige forsyning eller butikker, der har relation til vandsport o. lign. Det kan både være udvalgsvare- og

---

dagligvarebutikker.

Det antal kvadratmeter, der med lokalplanen kan anvendes til butikker, vil være en naturlig del af Vejle midtby, og det nye område med boliger, erhverv og søsport ved Vejle Lystbådehavn. Hele lokalplanområdet ligger helt centralt placeret i Vejle by, og i nærhed til byens overordnede vejnet. Endelig stiller lokalplanen krav om de nødvendige parkeringspladser. Det vurderes ikke, at kommende butikker vil påvirke den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og den trafikale situation i nævneværdig grad.

### **Risikovirksomhed**

Inden for planområdet, på nordkajen af Vejle Erhvervshavn, ligger en eksisterende risikovirksomhed. I henhold til Erhvervsministeriets bekendtgørelse af 21. april 2016 skal planmyndigheden inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.

Planområdet er allerede omfattet af lokalplaner, der udlægger området til erhverv med havnerelaterede formål. Med det nye plangrundlag udvides anvendelsen til også at omfatte ikke-havnerelaterede erhverv i planområdet. Det vurderes, at der i forhold til anvendelsesmulighederne i det nye plangrundlag for erhvervshavnen ikke er tale om markante ændringer af allerede gældende befolkningsmæssige forhold i området.

Det er vurderet, at indholdet af det nye plangrundlag i forhold til det gældende plangrundlag, udelukkende vil medføre ændringer af underordnet betydning i forhold til tidligere risikovurderinger.

Risikomyndighederne for Brenntag Nordic A/S, Vejle er blevet hørt.

Risikomyndighederne (Arbejdstilsynet, Trekantområdets Brandvæsen, Sydøstjyllands Politi, Miljøstyrelsen) havde ingen bemærkninger.

### **Fordebat**

Der er afholdt fordebat fra den 14.3.2019 til den 28.3.2019, og der indkom ikke bemærkninger.

### **Habitatdirektivet**

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

---

## Miljøscreening

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planernes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planerne er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, 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 og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt 13a, jf pkt 10a, men vurderes at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen for § 8, stk. 1, nr. 1, jævnfør § 8, stk. 2, og er derfor ikke miljøvurderet. Kommunen har vurderet, at planerne kun medfører mindre ændringer i planer omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1, og at ændringerne i planerne ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen dækker et eksisterende erhvervsområde ved Vejle Erhvervshavn, i Vejle midtby. Planområdet på ca. 56 ha (heraf ca. 3,7 ha søterritorie) er allerede omfattet af lokalplaner og kommuneplanrammer. Lokalplanerne fastlægger områdets anvendelse til havnerelateret erhverv. Den nye lokalplan er udarbejdet efter ønske fra Vejle Erhvervshavn. Med det nye plangrundlag gives mulighed for, at området tillige kan anvendes til ikke-havnerelaterede erhverv. Nye virksomheder vil ligesom de eksisterende virksomheder skulle overholde gældende miljølovgivning.

Den maksimale virksomhedsklasse i det gældende plangrundlag er klasse 6. Det fastholdes i den nye lokalplan (delområde 1). I den nye lokalplan indarbejdes bufferzoner (delområde 2-6) langs lokalplanens ydre grænser. I bufferzonerne fastlægges lavere miljøklasser/virksomhedsstøj, og dermed lavere miljøpåvirkning, for at skabe en overgang mellem erhvervshavn og omkringliggende midtby. Virksomheder i bufferzonerne vil i forvejen være reguleret miljømæssigt i forhold til de eksisterende anvendelser i den omkringliggende midtby. Bufferzonerne vil således stort set i realiteten svare til de nuværende miljømæssige begrænsninger i forhold til midtbyen.

I forhold til produktionsvirksomheder i området udlægges ikke i forbindelse med lokalplan nr. 1246 "område forbeholdt produktionsvirksomheder" eller konsekvenszoner. Udlæg heraf vil ske ved næste kommuneplanrevision ud fra en samlet vurdering. Det vurderes, at erhvervsområdet er sikret som følge af lokalplanen. I forhold til de eksisterende produktionsvirksomheder i området er det vurderet, at de allerede i dag er begrænset miljømæssigt pga. nærhed til Vejle by. Det vurderes ikke, at lokalplanen ændrer på disse begrænsninger. Kommuneplantillægget udarbejdes for at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte ikke-havnerelaterede erhverv i planområdet. Med tillægget justeres miljøklasser, der gives mulighed for terrænændringer til klimasikring,



---

og bebyggelsesmuligheder ændres svarende til byggemuligheder i gældende lokalplaner samt mindre justeringer.

Det nye plangrundlag vurderes ikke at medføre ændringer i forhold til trafikbelastningen. I lokalplanen er udlagt en bred byggelinje langs Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade til eventuel vejudvidelse (jf. Mobilitetsplanen).

Planområdet er allerede omfattet af lokalplaner, der udlægger området til erhverv med havnerelaterede formål. Det nye plangrundlag vil ikke medføre ændringer i forhold til vind (turbulens), visuelt, eller skyggemæssigt, idet de gældende lokalplanbestemmelser om bygningshøjder mv. fastholdes i den nye lokalplan.

Inden for planområdet ligger en risikovirksomhed. Det vurderes, at der i forhold til anvendelsesmulighederne i det nye plangrundlag ikke er tale om markante ændringer af allerede gældende befolkningsmæssige forhold i området.

Vejle midtby, herunder lokalplanområdet, er udpeget som risikoområde for oversvømmelser. Lokalplanen indeholder krav og muligheder i forhold til klimasikring mod forhøjet vandstand. Fremtidigt byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5, og der gives mulighed for terrænregulering samt anlæg mv. mod oversvømmelser.

I den eksisterende lokalplan er udlagt en grøn zone på 10 meter langs nordsiden af Vejle Å. Det fastholdes i den nye lokalplan. Den grønne zone skal anvendes som grønt område samt eventuelt til klimasikring, støjafskærmning og stiforløb.

Ved Vejle Å er et areal i den sydvestligste del af planområdet omfattet af å-beskyttelseslinjen. Området er imidlertid undtaget fra byggelinjen, da det jævnfør naturbeskyttelsesloven efter den hidtidige lovgivning har været undtaget.

I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1246 blev det besluttet at fjerne støjgrænser i lokalplanens bestemmelsesdel, herunder støjgrænser i bufferzonerne, og i stedet beskrive og præcisere støjforholdene i lokalplanens redegørelsesdel. Kun støjgrænser for de gamle møllebygninger fastholdes i bestemmelserne.

Ændringen vurderes ikke at medføre væsentlige støjmæssige ændringer, da virksomheder på erhvervshavnen allerede i dag er begrænset støjmæssigt i forhold til den omkringliggende by. Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

---

## Gældende ramme I.I.E.I Erhvervsområde ved Pakhusgade i Vejle

Maks. rumfang (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):	3
Maks. bygningshøjde i meter:	10
Min. tilladte miljøklasse:	3
Maks. tilladte miljøklasse:	6

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (havnen) således, at der kun må indrettes bebyggelse til fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, som skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen, eller behov for godstransport med jernbane. Der må ikke indrettes butikker og boliger i området. I de dele af området, der grænser mod anden anvendelse, skal der tages særlige miljø- og byarkitektoniske hensyn.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde end angivet i de generelle rammebestemmelser, såfremt særlige hensyn til drift, indretning eller arkitektonisk fremtræden gør sig gældende. Langs Sønderå fastlægges en byggelinje på 10 meter målt fra øverste vandløbskant. Arealet mellem byggelinjen og øverste vandløbskant skal anvendes som grønt rekreativt område, til eventuelle støjreducerende anlæg samt beplantning og eventuelt stiforløb. Inden for bæltet må der ikke opføres bebyggelse, indrettes oplag eller foretages terrænreguleringer.

### Miljøforhold

Områderne betragtes som en støjkonsekvenszone i forhold til de tilstødende boligområder. I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2.

### Infrastruktur

Der udlægges 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, og ved særlig anvendelse fastsættes parkeringskravet efter forholdene. På Sydkajen udlægges 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for området fra Toldbodvej til Sdr. Tværgade og Jernvej.

### Zonestatus

Byzone

### Generelle retningslinjer

Omfang: Bebygget areal højst 1/2 af grundarealet  
max. 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>

---

Mindste grundstørrelse: 1.200 m<sup>2</sup>  
Fælles opholdsareal: 10 % af etageareal  
Parkering minimum.: Fastsettes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen

## **Gældende ramme I.I.E.2 Erhvervsområde ved Baadekajen i Vejle**

Bebyggelsesprocent: 100 %  
Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom  
Min. tilladte miljøklasse: 1  
Maks. tilladte miljøklasse: 2

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som kontorer, udstilling og undervisning, hotel og restaurationsvirksomhed, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller butikker, der har relation til vandsport og lignende, og erhverv som værksteds- og servicevirksomhed, som har naturlig tilknytning til vandsport, og kan indpasses uden gener i området. Det kan anvendes til offentlige formål, som f.eks. lystbådehavn med tilhørende faciliteter som klubhuse og lignende, vinteropmagasinering til både, rekreative områder, bygninger til vandsport og lignende. Det kan anvendes til boligformål, hvis de miljømæssigt kan indpasses i området.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bygninger kan efter en særlig planlægning opføres i op til 50 meter, hvis de kan indpasses arkitektonisk i området. For lokalplanområde nr. 1203 er den maksimale højde 45 meter, og den maksimale bebyggelsesprocent er 135 for lokalplanområdet som helhed.

### **Miljøforhold**

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedrørende ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Beliggenhed, størrelse og udformning af anlæg og bebyggelse skal tilpasses placeringen i kystlandskabet.

### **Infrastruktur**

Opholds- og parkeringsarealer fastsettes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

---

### Særlige forhold

Lokalplanlægningen skal sikre, at rammeområdet indrettes således ved placering af bebyggelser og afværgeforanstaltninger, at der ikke opstår miljøproblemer ved havnevirksomhedernes lovlige drift. Rammeområdet kan kun udnyttes på en måde, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv og lugt kan overholdes.

### Zonestatus

Området er i byzone.

### Generelle retningslinjer

Omfang:	Bebygget areal højst 1/2 af grundarealet max. 3 m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup>
Mindste grundstørrelse:	1.200 m <sup>2</sup>
Fælles opholdsareal:	10 % af etageareal
Parkering min.:	Fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen

## Gældende ramme I.I.C.28 Centerområde ved Havnepladsen i Vejle

Bebyggelsesprocent:	280 %
Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom	
Maks. antal etager:	5
Maks. bygningshøjde i meter:	20
Min. tilladte miljøklasse:	1
Maks. tilladte miljøklasse:	2

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål i form af liberale erhverv, hoteller, restauranter og udvalgswarebutikker med tilhørende faciliteter, herunder parkeringshuse.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsehøjden må ikke overstige 20 meter, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager. Dog kan bygninger efter en særlig planlægning opføres i op til 60 meter, hvis de kan indpasses arkitektonisk i området.

### Infrastruktur

Der skal reserveres areal til vejanlæg (Havneruten).

### Særlige bestemmelser

---

Bebyggelsen skal opføres på baggrund af en samlet planlægning.

### Zonestatus

Området er i byzone.

### Generelle retningslinjer

Max bebyggelsesprocent:	Følger rammen for det aktuelle område
Fælles friareal min.:	10 % af grund
Parkering min.:	1 pr. 50 m <sup>2</sup>

## Ændring af ramme I.I.E.I Erhvervsområde ved Pakhusgade i Vejle

Maks. rumfang (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ):	3
Maks. bygningshøjde i meter:	10
Min. tilladte miljøklasse:	2
Maks. tilladte miljøklasse:	6

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til havneformål og erhvervsformål såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajanlæg og kajaktiviteter.

Der må ikke indrettes butikker og boliger i området. I de dele af området, der grænser mod anden anvendelse, skal der tages særlige miljø- og byarkitektoniske hensyn.

Bygningerne på Møllegade 12 kan indrettes til kontorer o. lign

### Bebyggelsens omfang og udformning

Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde end angivet i de generelle rammebestemmelser, såfremt særlige hensyn til drift, indretning eller arkitektonisk fremtræden gør sig gældende. Langs Sønderå fastlægges en byggelinje på 10 meter målt fra øverste vandløbskant. Arealet mellem byggelinjen og øverste vandløbskant skal anvendes som grønt rekreativt område, til eventuelle støjreducerende anlæg samt beplantning og eventuelt stiforløb. Inden for bæltet må der ikke opføres bebyggelse eller indrettes oplag. Dog må der af klimamæssige hensyn foretages terrænreguleringer samt opføres anlægs- og bygningsmæssige foranstaltninger mod oversvømmelser.

Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. Der er ikke en mindstegrundstørrelse for udstykning.

Der skal på hver ejendom/grundlejemål udlægges et passende omfang af opholdsareal, svarende til bygningsreglementet.

---

### Miljøforhold

Områderne betragtes som en støjkonsekvenszone i forhold til de tilstødende boligområder. I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2.

### Infrastruktur

Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for kontorbyggeri, liberale erhverv og butikker samt 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for øvrig virksomhedsbyggeri, og 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for bygninger til lager, siloer o.lign. Parkeringspladser vil også kunne tillades etableret som fælles anlæg efter en samlet plan.

### Zonestatus

Byzone

### Klimatilpasning

Staten har udpeget Vejle midtby, herunder rammeområdet, som risikoområde for oversvømmelser. Vejle Kommuneplan 2017-2029 indeholder en retningslinje for risikostyring for oversvømmelse. Retningslinjen fastlægger, at ved fremtidig planlægning og byggeri i risikoområdet for oversvømmelse skal der ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90).

Dette skal sikres ved lokalplanlægning. Lokalplaner kan desuden stille krav om eller give mulighed for tiltag, der kan medvirke til at klimasikre i planområdet (hæve terræn, højt vandsværn, hævet kajkant el andet).

## Ændring af ramme I.I.E.2 Erhvervsområde ved Baadekajen i Vejle

Bebyggelsesprocent:	100 %
Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom	
Min. tilladte miljøklasse:	1
Maks. tilladte miljøklasse:	3

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som kontorer, udstilling og undervisning, hotel og restaurationsvirksomhed, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller butikker, der har relation til vandsport og lignende, og erhverv som værksteds- og servicevirksomhed, som har naturlig tilknytning til vandsport, og kan indpasses uden gener i området. Området kan tillige anvendes til erhverv i form af erhverv som værksteds- og fremstillingsvirksomhed, engroshandel og oplag, der kan indpasses uden gener i området. Det kan anvendes til offentlige formål, som f.eks. lystbådehavn med tilhørende faciliteter som klubhuse og lignende, vinteropmagasinering

---

til både, rekreative områder, bygninger til vandsport og lignende. Det kan anvendes til boligformål, hvis de miljømæssigt kan indpasses i området.

### **Bebyggelsens omfang og udformning**

Bygninger kan efter en særlig planlægning opføres i op til 50 meter, hvis de kan indpasses arkitektonisk i området. For lokalplanområde nr. 1203 er den maksimale højde 45 meter, og den maksimale bebyggelsesprocent er 135 for lokalplanområdet som helhed.

Der er ikke en mindstegrundstørrelse for udstykning.

### **Opholds- og friarealer**

Opholdssarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

### **Miljøforhold**

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedrørende ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Beliggenhed, størrelse og udformning af anlæg og bebyggelse skal tilpasses placeringen i kystlandskabet.

Lokalplanlægningen skal sikre, at rammeområdet indrettes således ved placering af bebyggelser og afværgeforanstaltninger, at der ikke opstår miljøproblemer ved havnevirksomhedernes lovlige drift. Rammeområdet kan kun udnyttes på en måde, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv og lugt kan overholdes.

### **Infrastruktur**

Parkeringsarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

### **Klimatilpasning**

Staten har udpeget Vejle midtby, herunder rammeområdet, som risikoområde for oversvømmelser. Vejle Kommuneplan 2017-2029 indeholder en retningslinje for risikostyring for oversvømmelse. Retningslinjen fastlægger, at ved fremtidig planlægning og byggeri i risikoområdet for oversvømmelse skal der ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90).

Dette skal sikres ved lokalplanlægning. Lokalplaner kan desuden stille krav om eller give mulighed for tiltag, der kan medvirke til at klimasikre i planområdet (hæve terræn, højt vandsværn, hævet kajkant eller andet).

---

## Ændring af ramme I.I.C.28 Centerområde ved Havnepladsen i Vejle

Bebyggelsesprocent:	280 %
Bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom	
Maks. antal etager:	5
Maks. bygningshøjde i meter:	20
Min. tilladte miljøklasse:	1
Maks. tilladte miljøklasse:	4

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål i form af liberale erhverv, hoteller, restauranter og udvalgsvarerbutikker med tilhørende faciliteter, herunder parkeringshuse, samt mindre fremstillings-, værksteds-, engroshandels-, oplags- og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsehøjden må ikke overstige 20 meter, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager. Dog kan bygninger efter en særlig planlægning opføres i op til 60 meter, hvis de kan indpasses arkitektonisk i området.

Der skal på hver ejendom/grundlægningsudlægges et passende omfang af opholdsareal, svarende til bygningsreglementet.

### Infrastruktur

Der skal reserveres areal til vejanlæg (Havneruten).

Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal for kontorbyggeri, liberale erhverv og butikker samt 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for øvrig virksomhedsbyggeri, og 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for bygninger til lager, siloer o.lign. Parkeringspladser vil også kunne tillades etableret som fælles anlæg efter en samlet plan.

### Zonestatus

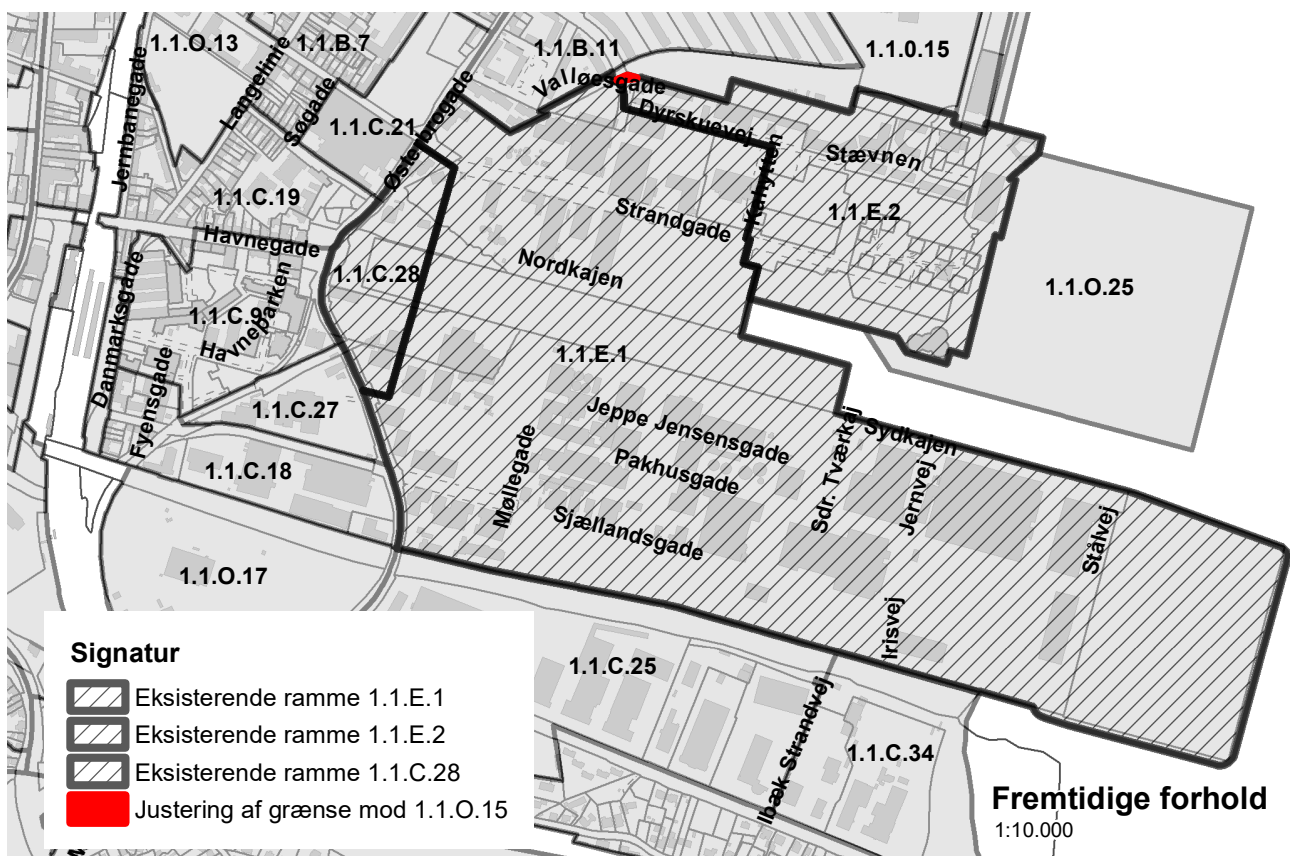
Området er i byzone.

### Klimatilpasning

Staten har udpeget Vejle Midtby, herunder rammeområdet, som risikoområde for oversvømmelser. Vejle Kommuneplan 2017-2029 indeholder en retningslinje for risikostyring for oversvømmelse. Retningslinjen fastlægger, at ved fremtidig planlægning og byggeri i risikoområdet for oversvømmelse skal der ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90).

Dette skal sikres ved lokalplanlægning. Lokalplaner kan desuden stille krav om eller give mulighed for tiltag, der kan medvirke til at klimasikre i planområdet (hæve terræn, højt vandsværn, hævet kajkant eller andet).





Kommuneplantillæg nr. 12 har indholdsmæssige ændringer for i de eksisterende rammer 1.1.E.1, 1.1.E.2 og 1.1.C.28. Derudover sker en mindre justering af grænsen mod 1.1.O.15.



**vejle**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan  
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30  
E-post: [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1246 og tillæg nr. 12

Lokalplan nr. 1246 Erhvervsområde, Vejle Havn og tillæg nr. 12 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 2. okt 2019 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- De støjgrænser, der står i lokalplanforslagets bestemmelsesdel, fjernes, og støjforholdene præciseres i stedet i lokalplanens redegørelsesdel. Kun støjgrænser for de gamle møllebygninger fastholdes i bestemmelserne.

Ændringen vurderes ikke at medføre væsentlige støjmæssige ændringer, da virksomhederne på erhvervshavnen allerede i dag er begrænset støjmæssigt i forhold til den omkringliggende by. Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: [www.vejle.dk/lokalplaner](http://www.vejle.dk/lokalplaner) eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto: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 7. oktober 2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Helle Thorhauge  
Byplanlægger, landinspektør

---

03-10-2019

---

Side 1 af 2

---

J. nr.: 01.02.05-P16-75-16

---

Kontaktperson:

---

Helle Thorhauge

---

Lokaltlf.: 76 81 22 63

---

E-post: [HELLT@vejle.dk](mailto:HELLT@vejle.dk)

---

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

### **Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger**

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de data, som vi har modtaget om dig. Vi følger reglerne i Databeskyttelsesloven og Databeskyttelsesforordningen. Vores kontaktoplysninger fremgår af brevet.

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver **Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, CVR nr.38538071, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C**

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

**Telefonnummer:** 72273002

**E-mail:** [dpo.vejle@bechbruun.com](mailto:dpo.vejle@bechbruun.com)

**Sikker beskedfunktion** via <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

### **Formålet med behandling af dine data**

Formålet med anvendelse af dine personoplysninger og det anvendte lovgrundlag til sagsbehandlingen fremgår af brevet. Hvis vi videregiver dine data til andre databehandlere, fremgår det af brevet.

### **Opbevaring af dine personoplysninger**

Vi opbevarer dine data, indtil opbevaringspligten udløber, hvilket afhænger af den lovgivning, der er anvendt i forbindelse med sagsbehandlingen. Vejle Kommune sletter dine oplysninger, når opbevaringspligten udløber, og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt.

### **Retten til at trække samtykke tilbage**

I de tilfælde, hvor du har givet samtykke til behandling af dine personoplysninger, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår af brevet. Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

### **Dine rettigheder**

Du har efter Databeskyttelsesforordningen følgende rettigheder: Ret til at se oplysninger, ret til berigtigelse, ret til indsigelse. I særlige tilfælde har du ret til sletning eller begrænsning af behandling af dine data. Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

### **Klagemuligheder**

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk)

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 07.10.19

### Lokalplan nr. 1246 og tillæg nr. 12

Erhvervsområde, Vejle Havn

*Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.*

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 02.10.2019 vedtaget lokalplan nr. 1246 og tillæg nr. 12 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at planområdet både kan anvendes til havnerelaterede erhverv og ikke-havnerelaterede erhverv. Det er tillige et formål at udlægge bufferzoner som en overgang mellem erhvervshavn og midtby.

Lokalplanen er vedtaget med en ændring i forhold til forslaget.

De støjgrænser, der står i lokalplanforslagets bestemmelsesdel, fjernes, og støjforholdene præciseres i stedet i lokalplanens redegørelsesdel. Kun støjgrænser for de gamle møllebygninger fastholdes i bestemmelserne.

Ændringen vurderes ikke at medføre væsentlige støjmæssige ændringer, da virksomhederne på erhvervshavnen allerede i dag er begrænset støjmæssigt i forhold til den omkringliggende by. Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

### Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

### Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 07.10.2019 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via [Klageportalen](#). For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto: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.