

TILLÆG NR. 37

Erhvervsområde ved Grundet Ringvej, Lysholt
Hører til lokalplan nr. 1265

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 11.12.2019

Proces

14.08.2019 Vedtagelse af forslag i byrådet

20.08.2019 - 15.10.2019 Offentlig høring

11.12.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

16.12.2019 Offentliggørelse

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.

Indledning

Baggrund

Tillægget udarbejdes for at udvide anvendelsen fra større virksomheder med særlige transportbehov og arealkrav til også at omfatte liberalt erhverv, hotel mv, der passer ind i den eksisterende erhvervspark.

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 planen rent visuelt påvirker omgivelserne. Området er beliggende 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. En del af området er omfattet af kystnærhedszonen.

Der er udarbejdet visualiseringer, der belyser hvordan placering af højhuse i området vil påvirke kystlandskabet. Visualiseringen viser, at det er muligt at se en bebyggelse på 74 meter fra en mindre del af kyststrækningen syd for Vejle Fjord.

Området ligger nord for Horsensvej og Bredballe området, som er et eksisterende parcelhuskvarter. Set fra kysten kommer bebyggelsen visuelt til at ligge i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i Bredballe. Det vurderes derfor, at bebyggelsen ikke vil virke visuelt skæmmende eller påvirke et åbent kystområde, hvor der ikke er bebygget i forvejen.

Særlige Drikkevandsinteresser/ Nitratfølsomme indvindingsoplande

Området ligger inden for et område med drikkevandsinteresser og derudover er en del af området beliggende inden for indvindingsoplandet til Lysholt vandværk.

P-pladser beliggende indenfor indvindingsoplandet skal etableres med fast belægning (asfalt, beton eller flisebelægning med membran). Der må ikke nedsives overfladevand indenfor indvindingsoplandet, tagvend der ikke kommer fra metal- eller tagpaptage må dog godt nedsives. Regnvandsbassiner etableret inden for indvindingsoplandet skal etableres med tæt membran.

Redegørelse for risikovirkning

En lille del af risikozonen fra erhvervsområdet på en anden side af motorvejen rækker ind i området. Dette påvirker ikke udnyttelsen i området, da denne kun dækker et område med fredsskov.

Fordebat

Der er afholdt fordebat fra d. 6.9.2018 til den 20.9.2018 og der er ikke indkommet bemærkninger.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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 planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen 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.

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen, men der er lavet visualiseringer der viser, at planen ikke påvirker dette væsentligt.

Inden for området er der §3 søer, fredsskove og en økologisk forbindelseslinje. Planen tager hensyn til disse beskyttelsesinteresser og det vurderes derfor at disse ikke påvirkes væsentligt.

Området ligger inden for et indvindingsopland og drikkevandsområde, det vurderes dog at planerne ikke påvirker dette væsentligt, da planen indeholder bestemmelser, der beskytter grundvandet.

Området ligger inden for den fælles planlægningszone for støj, hvor der især vil være en del trafikstøj fra motorvejen. Arealerne nærmest motorvejen er bebygget, og det skal sikres at de vejledende grænseværdier overholdes ved byggeri. Dette vurderes derfor ikke at påvirke væsentligt.

Det er undersøgt, om området vil blive påvirket af lugt fra virksomhed mod syd. På baggrund af foreliggende beregninger vurderes det, at lugtgenegrænserne med de afbødende foranstaltninger beskrevet i lokalplanen kan overholdes.

På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige virksomheder, da lokalplanområdet ikke belastes af støj, lugt, støv og luftforurening.

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

Gældende ramme 6.E.14 Erhvervsformål ved Grundet Ringvej, Vejle

Bebyggelsesprocent: 4 m³/m²

Maks. bygningshøjde i meter: 74

Min. tilladte miljøklasse: I

Maks. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål. Området skal anvendes til større virksomheder og institutioner af regional betydning, f.eks virksomheder med særlige transportbehov og store arealkrav. Der må ikke etableres butikker i området.

Bebyggelsens omfang og udformning

Udstykning og bebyggelse skal ske efter principperne i Strukturplan for Regionalt Centerområde i Lysholt. Grunde må udstykkes som sokkelgrunde efter en samlet plan. Øvrige grunde må ikke udstykkes med mindre grundareal end 10.000 m².

Ca. 10 % af områdets areal kan udlægges til mindre ikke-regionale virksomheder.

Miljøforhold

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2. I Regionplanen er området udpeget som drikkevandsinteresseområde, og lokalplaner for området skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening. Ved byggetilladelse til bygge- og anlægsarbejder inden for drikkevandsområdet, vil der blive stillet særlige vilkår for at sikre mod forurening af grundvandsressourcer. Indenfor indvindingsoplandet må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet jf. kommunens 'positivliste'. Etablering af en virksomhed kan kun ske på grundlag af en konkret vurdering.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af ramme 6.E.14 Erhvervsformål ved Grundet Ringvej, Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

Bebyggelsesprocenten gælder for området som helhed

Maks. bygningshøjde i meter: 74

Min. tilladte miljøklasse: I

Maks. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til regionale erhvervsformål såsom lettere fremstillingsvirksomheder,

lagervirksomheder og engroshandel, liberalt erhverv, kontor- og servicevirksomheder, uddannelse og forskning samt hotel- og konferencevirksomhed

Bebyggelsens omfang og udformning

Udstykning og bebyggelse skal ske efter principperne i Strukturplan for Regionalt Centerområde i Lysholt. Grunde må udstykkes som sokkelgrunde efter en samlet plan. Øvrige grunde må ikke udstykkes med mindre grundareal end 2.500 m².

Miljøforhold

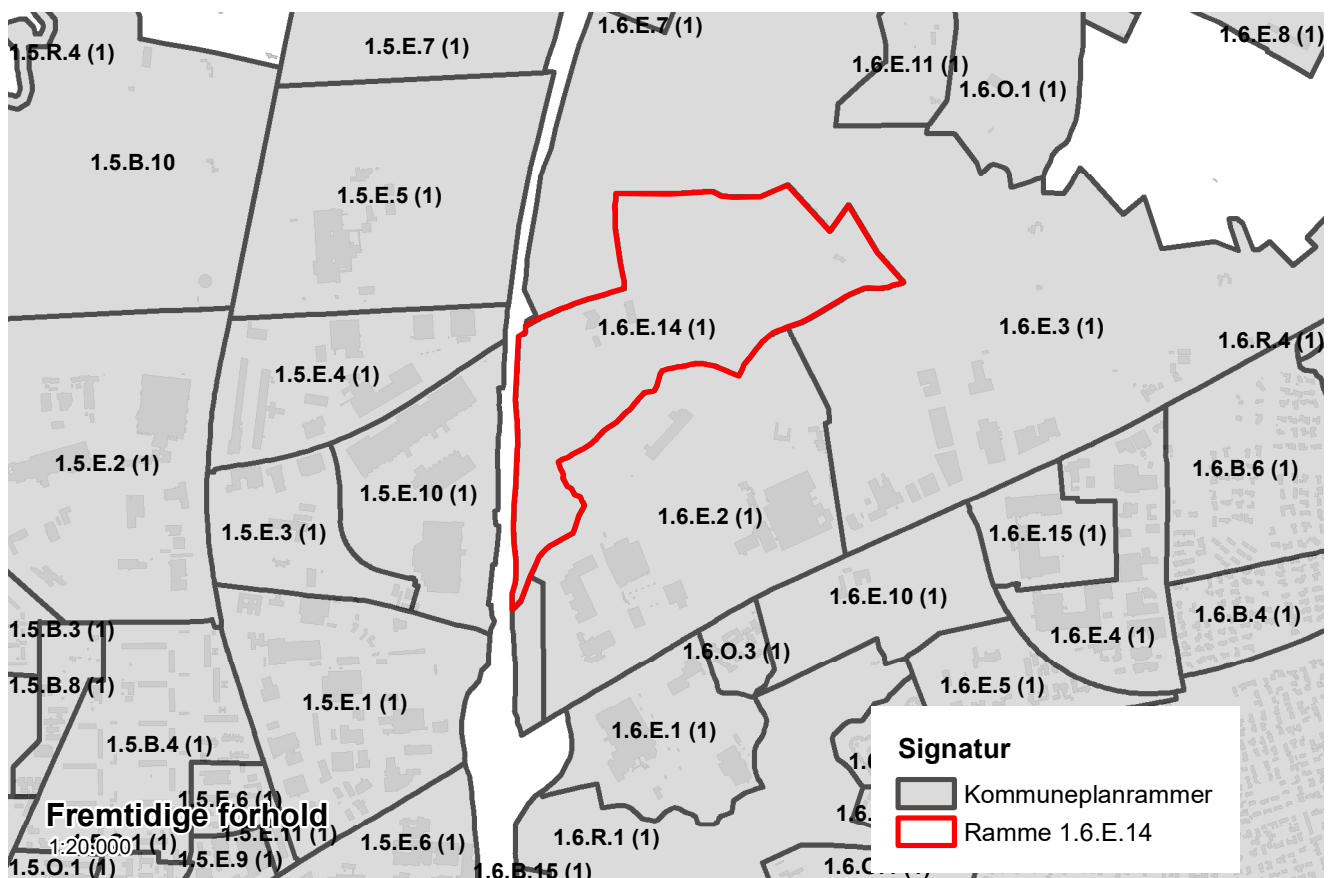
I relation til miljølovgivningens retningslinier vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2.

Området er udpeget som drikkevandsinteresseområde og lokalplaner skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening. Ved byggetilladelse til bygge- og anlægsarbejder inden for drikkevandsområdet, vil der blive stillet særlige vilkår for at sikre mod forurening af grundvandsressourcer.

Indenfor indvindingsoplandet må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet. Etablering af en virksomhed kan kun ske på grundlag af en konkret vurdering

Zonestatus

Området er i byzone



Ramme 1.6.E.14 - rammens afgrænsning fastholdes.



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan
Kirke torvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30
E-post: plan@vejle.dk

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1265 Erhvervsområde ved Grundet Ringvej, Vejle og tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2029

Lokalplan nr. 1265 Erhvervsområde ved Grundet Ringvej, Vejle og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11.12.2019 vedtaget af Vejle Byråd.

12-12-2019

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

Side 1 af 1

J. nr.: 01.02.05-P16-31-17

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Der tilføjes et afsnit om konsekvenser for den økologiske forbindelseslinje til lokalplanen.
- Formuleringen omkring befæstelsesgrad ændres, så det gælder for området under et.

Kontaktperson:

Christina Holmbjörn

Lokaltlf.: 76812284

Mobil:

E-post:CHHHA@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Kommuneplantillægget er vedtaget med følgende ændringer:

- Der tilføjes et afsnit om sikring af grundvand til kommuneplantillægget.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:

www.vejle.dk/lokalplaner <http://www.vejle.dk/planer> eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 16.12.2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Christina Holmbjörn



Teknik & Miljø - Plan

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76812230 Fax:

chha@vejle.dk - www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

Reg. nr. 4597 konto 642 56 03000· CVR Nr. 29189900 · EAN Nr.

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 16.12.2019

Lokalplan nr. 1265 og tillæg nr. 37

Erhvervsområde ved Grundet Ringvej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 11.12.2019 vedtaget lokalplan nr. 1265 og tillæg nr. 37 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanen for området giver mulighed for at omfordele arealerne, så der bliver mulighed for en ny vej og solcellepark, hvor der tidligere har været fælles friareal. Desuden er miljøklassen i en del af området hævet fra 3 til 4 og anvendelsen udvidet.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Der tilføjes et afsnit om konsekvenser for den økologiske forbindelseslinje til lokalplanen.
- Formuleringen omkring befæstelsesgrad ændres, så det gælder for området under et.
- Der tilføjes et afsnit om sikring af grundvand til kommuneplantillægget.

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. 16.12.2019 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 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.