

TILLÆG NR. 22

Hører til lokalplan nr. 1273
Erhvervsområde ved Maserativej og Ferrarivej, Vejle

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt
Offentligt bekendtgjort

den 11.05.2020
den 13.05.2020

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

15.01.2020 Vedtagelse af forslaget i Byrådet

22.01.2020-25.03.2020 Offentlig høring

11.05.2020 Endelig vedtagelse i Byrådet

13.05.2020 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

En privat virksomhed har anmodet Vejle Kommune om at lave en ny lokalplan for et område ved Maserativej og Ferrarivej i Vinding. Området er i dag et eksisterende udbygget erhvervsområde, men der er flere virksomheder, som har udvidet deres aktiviteter og ikke længere kan være inden for anvendelsen i de eksisterende lokalplaner eller kommuneplanrammer, idet de ikke giver mulighed for liberalt erhverv. Den nuværende anvendelse for området bliver derfor udvidet, så der er mulighed for lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og lagervirksomhed, engroshandel og service og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt liberalt erhverv.

Den del af rammenummer 1.2.E.2, som ligger inden for lokalplan nr. 1273 bliver dermed lagt sammen med rammenummer 1.2.E.5.

Fordebat

Da anvendelsen i kommuneplanen ændres har der været en fordebat. Der er ikke kommet bemærkninger eller forslag under fordebatten.

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 er omfattet af kystnærhedszonen. Lokalplanområdet kan dog ikke ses fra kysten pga. terrænet og skoven langs. Da der er en del bebyggelse mellem området og kysten, og da bebyggelse ikke må opføres i en højde på mere end 10 meter, vurderes det, at det ikke påvirker kystområdet visuelt. Udsigten til et kystlandskab forringes derfor ikke for naboombåderne, og lokalplanen hindrer ikke offentlighedens adgang til kysten.

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 planens 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.

Kulturhistoriske værdier

Der er i områdets sydøstlige del foretaget undersøgelser, som har vist spredte spor af forhistorisk bebyggelse. Det er derfor muligt, at der stadig på endnu ubebyggede arealer kan findes fortidsminder. Vejle Museum anbefaler derfor, at man forud for anlægsarbejder på endnu ubebyggede arealer tager kontakt til Vejle Museum med henblik på en vurdering af, om en arkæologisk forundersøgelse anbefales.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Andkærvej 100 er registreret med bevaringsværdier på henholdsvis 4, 5 og 7. De bevaringsværdige bygninger kan nedrives for at realisere lokalplanen. Nedrivning af bygningen med bevaringsværdi 4 kræver en særskilt høring.

Afgrænsning mellem byen og det åbne land

Lokalplanen sikrer, at der etableres et 8 meter bredt afskærmende beplantningsbælte langs Ouskær og det åbne land.

Arealreservationer (vej, ledninger o.l.)

Der er reserveret areal til en vejforbindelse gennem Maserativej 15 til Maserativej 13, som ikke påvirkes af den nye lokalplan.

Udledning til vandmiljøet (søer og vandløb)

Regnvandsbassiner etableret inden for indvindingsoplandet skal etableres med tæt membran.

Støj og vibrationer fra virksomheder ud over vejledende grænseværdier

Lokalplanen sikrer, at der kun kan etableres virksomheder inden for henholdsvis miljøklasse 1-4 og 1-3.

Lugt, støv eller anden luftforurening fra virksomheder

Lokalplanen sikrer, at der kun kan etableres virksomheder inden for hen-

holdsvis miljøklasse 1-4 og 1-3.

Virksomhedsklassen

Der etableres en bufferzone mod golfbanen mod øst, hvor miljøklassen bliver 1-3.

Trafikbelastning (kapacitet)

Lokalplanen omfatter et eksisterende næsten fuldt udbygget erhvervsområde, så det vurderes, at trafikbelastningen ikke vil ændre sig væsentligt.

Støj og vibrationer fra trafik ud over vejledende grænseværdier

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området. For at undgå miljømæssige konflikter mellem erhvervsområdet og det offentlige område mod øst indarbejdes der derfor en bufferzone, hvor miljøklassen er maks. 3.

Emissioner (partikler, luftarter), trafikos

Der sker ingen ændringer i lokalplanen, der vil stille skærpede krav til luftforurening. Grænseværdier for luftforurening skal allerede i dag overholdes uden for virksomhedens skel (lejemål). Ændringerne i miljøklasserne vurderes heller ikke at give begrænsninger eller skærpede krav i forhold til de eksisterende forhold.

Forurenet jord på arealet

Matrikel nr. 11af, 11ap, 11bo og 11ad Vinding By, Vinding er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau I. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder. Kortlægningen vurderes som mindre væsentlig, idet jordforureningslovens § 8 sikrer en miljø- og sundhedsmæssigt forsvarlig anvendelse af disse arealer.

Skovbyggelinjer

Der er en skovbyggelinje i en del af området. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen. Eller er den allerede ophævet?

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, men kan dog ikke ses fra kysten pga. terrænet og skoven langs. Da der er en del bebyggelse mellem området og kysten, og da bebyggelse ikke må opføres i en højde på mere end 10 meter, vurderes det, at det ikke påvirker kystområdet visuelt.

Potentielle økologiske forbindelser

Lokalplanområdets østlige del ligger i et større område med økologiske

forbindelseslinjer. Forbindelseslinjerne er sikret i denne lokalplan med et minimum 8 meter bredt beplantningsbælte.

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

Gældende ramme I.2.E.2 Erhvervsområde ved Ulvehavevej og Vidtskue Vej i Vejle

Maks. rumfang m³ pr. m²: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. tilladte miljøklasse: I

Maks. tilladte miljøklasse: 6

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og større service- og forretningsvirksomheder. I området kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelsens omfang

Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 10.000 m². Indretning af butikker til særlig arealkrævende varegrupper skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde. Se skema for samlet ramme over arealer til butikksformål.

Miljø

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

Zonestatus

Byzone

Gældende ramme 1.2.E.5

Erhvervsområde ved Andkærvej og Lanciavej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

Bebyggelsesprocent af: den enkelte ejendom

Maks. rumfang m³ pr. m²: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og lagervirksomhed, engroshandel og service og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Miljø

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

Zonestatus

Området er i byzone og landzone. Den del af området der er i landzone, overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Ændring af rammer

Ny rammel.2.E.5

Erhvervsområde ved Andkærvej og Lanciavej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

Bebyggelsesprocent af: den enkelte ejendom

Maks. rumfang m³ pr. m²: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og lagervirksomhed, engroshandel og service og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter

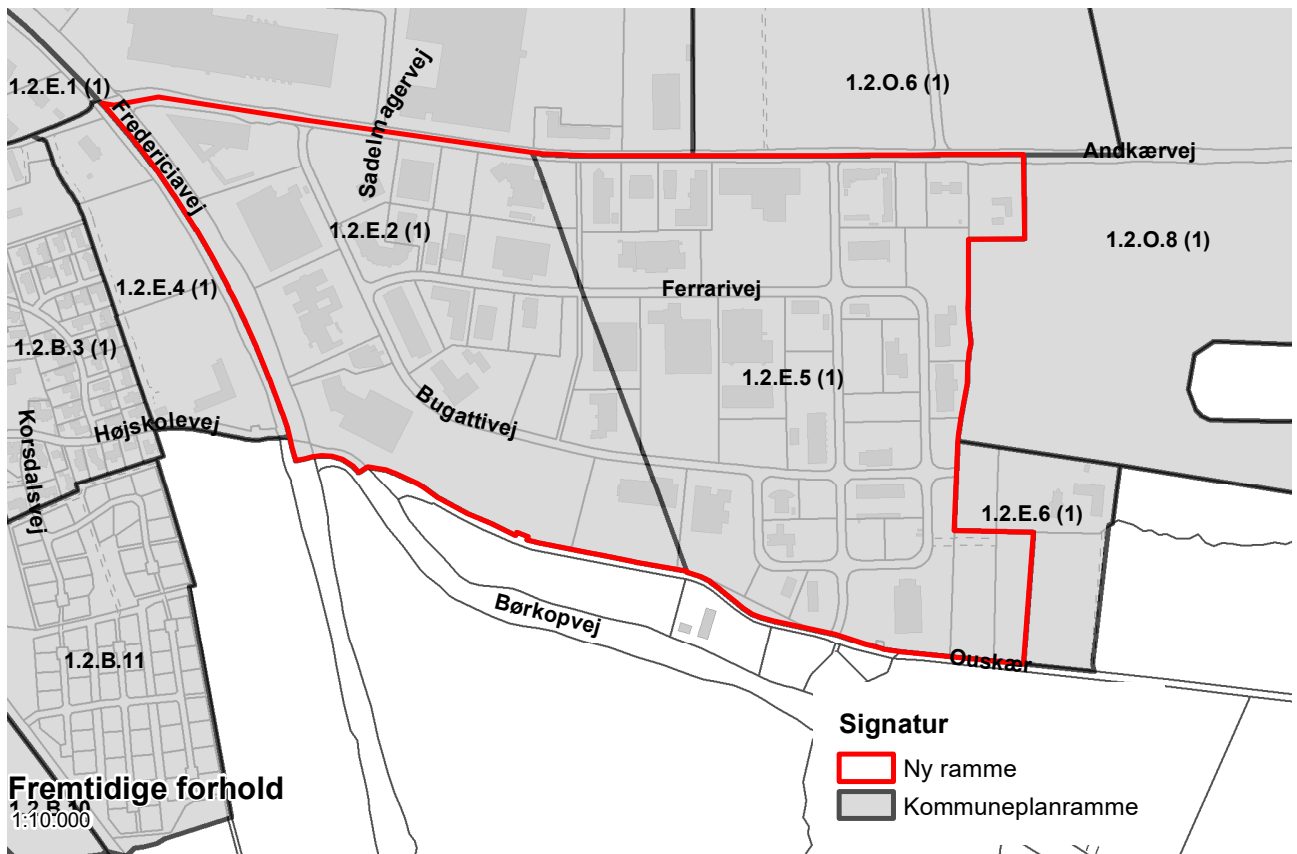
Byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt liberalt erhverv.

Miljø

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

Zonestatus

Området er i byzone og landzone. Den del af området der er i landzone, overføres til byzone ved lokalplanlægning.



Kort over eksisterende og nye kommuneplanrammer



vejle
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1273 og tillæg nr. 22

Lokalplan nr. 1273 Erhvervsområde ved Maserativej og Ferrarivej, Vinding og tillæg nr. 22 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11.05.2020 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: www.vejle.dk/lokalplaner 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 13.05.2020 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Anne-Marie Mortensen
Arkitekt/byplanlægger

11. maj 2020

Side: 1/1

Kontaktperson:

Anne-Marie Mortensen

Lokaltlf.: 76 81 22 83

E-post:

anbmo@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22

7100 Vejle

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 13.05.2020

Lokalplan nr. 1273 og tillæg nr. 22 Erhvervsområde ved Maserativej og Ferrarivej, Vinding

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 11.05.2020 vedtaget lokalplan nr. 1273 og tillæg nr. 22 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er i dag et eksisterende udbygget erhvervsområde, men der er flere virksomheder, som ikke har haft mulighed for yderligere udvidelser inden for anvendelsen og miljøklassen i de eksisterende lokalplaner. Der har derfor været et behov for en revision af planlægningen i området, og der er nu udarbejdet og vedtaget en ny lokalplan, der samtidig samler de eksisterende lokalplaner i én.

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. 13.05.2020 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.