

TILLÆG NR. 7

Erhvervsområde ved Witttrupvej og Bakken, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1341

TIL

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 19.01.2022

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

My Garage på hjørnet af Horsensvej og Juulsbjergvej i Vejle, har haft stor succes i at anvende de specielle bygninger med store lokaler med højt til loftet, der tidligere husede Egetæpper.

Den eksisterende lokalplan nr. 1192, ønskes derfor udvidet til også at omfatte nabogrunden Bakken 4. Det skal ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan nr. 1341 for hele området.

For at give mulighed for særlig pladskrævende varer i hele lokalplanområdet, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021-2033, der overfører den del af lokalplanområdet der er i ramme 1.6.E.4 til ramme 1.6.E.15 og afgrænsningen for Område til særlig pladskrævende varegrupper Lysholt udvides. I ramme 1.6.E.15 tilføjes anvendelsen til pladskrævende fritidsfunktioner.

Grønt Danmarkskort

En mindre del af rammerne 1.6.E.4 og 1.6.E.15 der ændres med tillægget, er omfattet af potentielle økologiske forbindelser.

Den potentielle økologiske forbindelse er beliggende på selve Juulsbjergvej, og det vurderes derfor, at planen ikke får konsekvenser for de interesser der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningen, herunder om funktionen af udpegningerne kan opretholdes.

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.

Planområdet 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.

Der kan bygges et højhus på op til 40 meter og et højt hus på 34 meter. Muligheden for højhuset er i lokalplan nr. 1341 begrænset til et byggefelt, der er beliggende i ramme 1.6.E.15, der tidligere er vurderet i forhold til kystnærhedszonen.

Detailhandel

Da tillægget vedrører butikker skal kommuneplanen jævnfør planlovens § 11e, stk. 4 ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

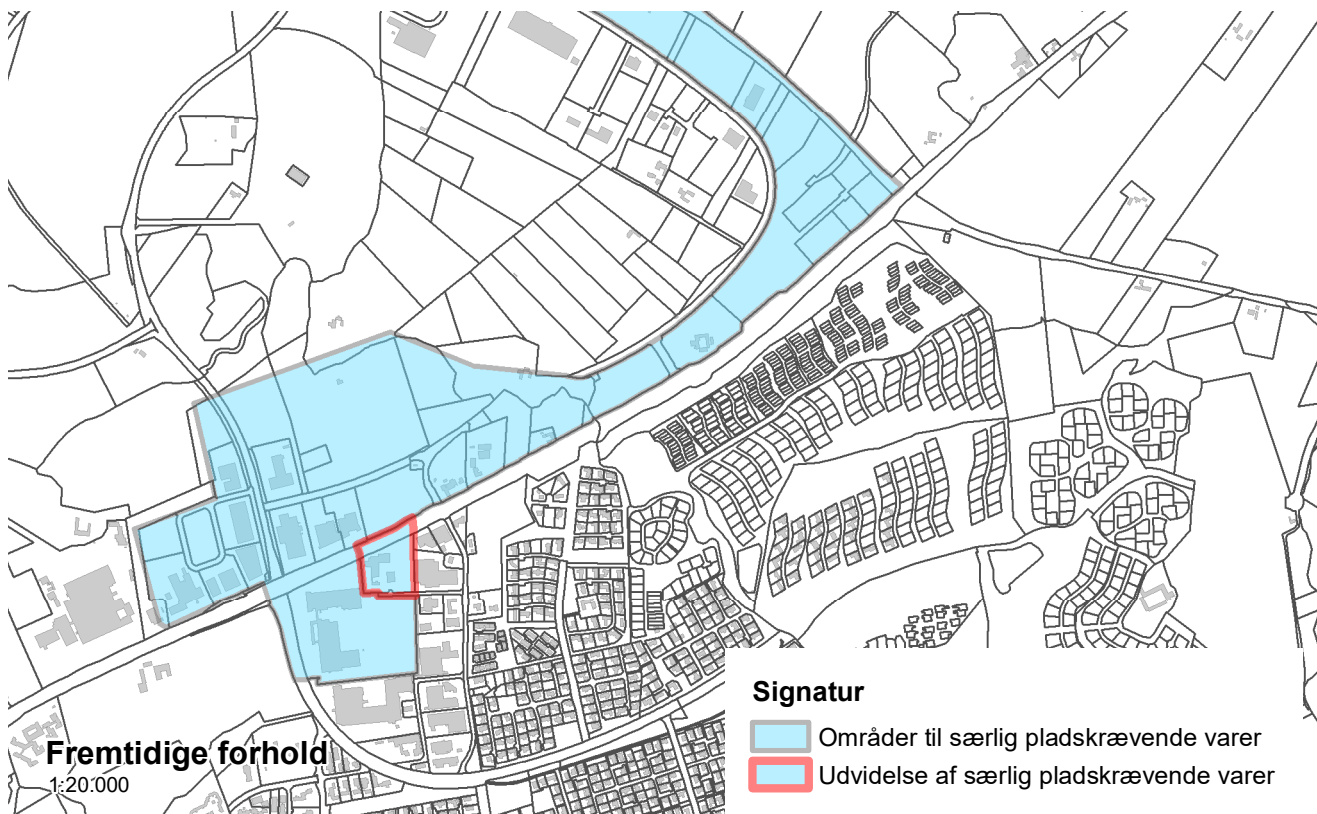
Tillægget giver mulighed for, at en enkelt grund inddrages i området for særlig pladskrævende varer. Bruttoetagearealrammen på 150.000 m² for Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt udvides ikke. Udvidelsen vurderes derfor ikke at ændre i detailhandelsbalancen.

Langt fra alle grunde indenfor Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt er udnyttet til butikker, og derfor udvides området til en område, hvor der ønskes at etablere særlig pladskrævende varer.

På den modsatte side af Horsensvej, overfor planområdet, inden for Områder til særlig pladskrævende varegrupper Lysholt, ligger blandt andet møbelbutikker, plantecenter og køkkenbutikker. Langs Horsensvej er der også allerede en del bilforhandlere. Nye butikker til særlig pladskræven-

de varer vil derfor falde naturligt ind i området.

Området er placeret ved én af Vejle Bys indfaldsveje, med god tilgængelighed for bilister, cyklende via cykelstien og et busstoppested lige ved døren.



Udvidelse af Område til særlig pladskrævende varegrupper Lysholt

Fordebat

Forslaget til ændring af rammen og området for særlig pladskrævende varer har været i fordebat fra den 4. maj 2021 til den 18. maj 2021.

Der indkom ingen 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.

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

Der sker en mindre fysisk udvidelse af afgrænsningen af Området til pladskrævende varegrupper Lysholt, men bruttoetagearealrammen til detailhandel i området udvides ikke. Det vurderes derfor, at der ikke sker en regional påvirkning af detailhandel.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 13au Bredballe By, Bredballe er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 1. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Planområdet er beliggende i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen kan påvirke kysten visuelt. I planerne redegøres for, at højhusene ikke påvirker oplevelsen af kysten.

Højhusene vil ikke hindre udsigt eller give indbliksgener, da det er beliggende i et erhvervsområde.

Da der ikke er boliger, ophold eller mange gående i nærheden af planområdet, vil der ikke ske påvirkning af mennesker fra ændrede vindforhold, lys og skygge pga. højhusene.

Gældende ramme 1.6.E.4 Erhvervsområde ved Juulbjergvej i Vejle

Max. rumfang m^3 pr. m^2 : 3

beregnet ud fra den enkelte grund

Minimums udstykningsstørrelse i m^2 : 3.000

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og arealkrævende service- og forretningsvirksomhed. Der må ikke etableres butikker i området.

Miljø

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

I Regionplanen er området udpeget som drikkevandsinteresseområde, og lokalplaner skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening. Ved byggetilladelse til bygge- og anlægsarbejder indenfor 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

Byzone.

Generelle rammer

10% af etagearealet skal udlægges til fælles opholdsareal.

Gældende ramme 1.6.E.15 Erhvervsområde ved Wittrupvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 65

beregnet ud fra den enkelte grund

Minimums udstykningsstørrelse: 3.000

Maks. bygningshøjde i meter: 40

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og arealkrævende service- og forretningsvirksomhed. Der kan etableres en restauration og foreninger i området. Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 20.000 m². Den samlede ramme for bruttoetageareal til butiksformål er 40.000 m².

Miljø

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

I Regionplanen er området udpeget som drikkevandsinteresseområde, og lokalplaner skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening. Ved byggetilladelse til bygge og anlægsarbejder indenfor drikkevandsområdet, vil der blive stillet særlige vilkår for at sikre mod forurening af grundvandsressourcer. Inden for 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

Byzone

Generelle rammer

10% af etagearealet skal udlægges til fælles opholdsareal.

Ændring af rammer

Ramme 1.6.E.15 udvides til også at omfatte Bakken 4, Vejle Ø.

I rammens anvendelse tilføjes pladskrævende fritidsfunktioner.

Der gives mulighed for flere restaurationer.

For begge rammer fjernes afsnittet om drikkevandsinteresser, da forholdene har ændret sig siden amtets regionplan. Nu ligger rammerne uden for indvindingsopland og BNBO til Lysholt Vandværk.

Ramme 1.6.E.15 kommer således til at indeholde følgende:

Bebyggelsesprocent: 65

beregnet ud fra den enkelte grund

Minimums udstykningsstørrelse: 3.000

Maks. bygningshøjde i meter: 40

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 4

Områdets anvendelse

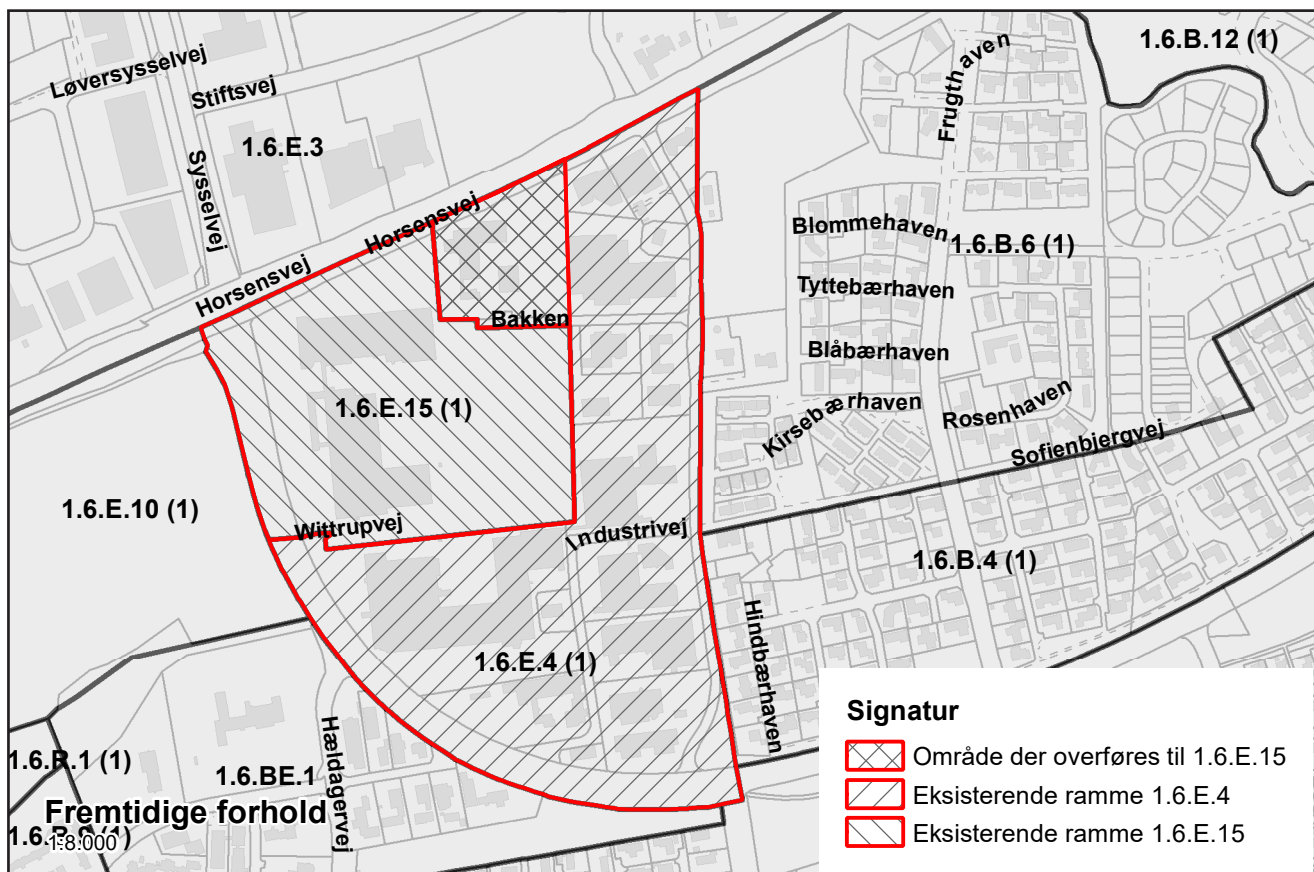
Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og arealkrævende service- og forretningsvirksomhed. Området kan også anvendes til pladskrævende fritidsfunktioner. Der kan etableres restaurationer og foreninger i området. Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 20.000 m². Den samlede ramme for bruttoetageareal til butikformål er 40.000 m².

Miljø

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

Zonestatus

Byzone



Ramme 1.6.E.15 udvides indover ramme 1.6.E.4



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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1341 og tillæg nr. 7

20-01-2022

Lokalplan nr. 1341 Erhvervsområde ved Wittrupvej og Bakken, Vejle og tillæg nr. 7 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 19. januar 2022 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

J. nr.:

01.02.05-P16-5-21

Kontaktperson:

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

Mobilnr.: 29 33 23 70

E-post: RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 24.01.2022 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 24. januar 2022

Lokalplan nr. 1341 og tillæg nr. 7

Erhvervsområde ved Wittrupvej og Bakken, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 19.01.2022 vedtaget lokalplan nr. 1341 og tillæg nr. 7 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med lokalplanen er, at i eksisterende erhvervsområde ved Wittrupvej 1, at give mulighed for, at området også kan anvendes til pladskrævende fritidsfunktioner, og at Bakken 4 også kan anvendes til butikker med særlig pladskrævende varer. Lokalplanen fastholder den eksisterende mulighed for et højhus på 40 meter mod Juulsbjergvej/Horsensvej, men giver også mulighed for en ny bygning på 34 meter.

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. 24.01.2022 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.