

Information fra Vejle Kommune

Forslag til lokalplaner

Forslag til lokalplan nr. 1019 og tillæg nr. 6

For jordbrugsparceller ved Tøsbj Mose, Gadbjerg.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslagets formål er at udlægge området til jordbrugsparceller, hvor der må holdes husdyr som hobby. Forslaget indeholder også forslag til kommuneplantillæg nr. 6 til Give Kommuneplan 2006.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

Forslag til lokalplan nr. 1034 og tillæg nr. 8

For et bolig- og butiksområde ved Brejning.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslagets giver mulighed for, at der kan opføres godt 100 boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, samt at der kan etableres et centerområde med mulighed for at opføre en dagligvarebutik med et bruttobutiksareal på højst 1.000 m². Forslaget indeholder også forslag til kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2005 for Børkop Kommune.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

Forslag til lokalplan nr. 1037

For et boligområde ved Hopballevej, Hørup.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslagets formål er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

I henhold til 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' [lov nr. 316 af 5. maj 2004] §3, stk 1.2 skal der foretages miljøvurdering, hvor planer eller programmer påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Der er foretaget konsekvensvurdering, der konkluderer at miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.

Forslag til lokalplan nr. 1038

Renseanlæg i Haraldskær.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslagets giver mulighed for, at opføre et nyt renseanlæg i Haraldskær.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke

skal miljøvurderes, da den erstatter eksisterende anlæg samt omfatter et mindre område.

Forslag til lokalplan nr. 1041

For et boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslagets formål er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål samt til et lokalcenter med mulighed for boliger, erhverv og en dagligvarebutik.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke skal miljøvurderes, idet der i lokalplanen er indarbejdet hensyn til naturinteresser, kirke og by.

Forslag til lokalplan nr. 1044 og tillæg nr. 10

For en dagligvarebutik ved Billundvej i Ny Nørup.

Det betyder forslaget

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik eller erhverv i klasse 1-3. Forslaget indeholder også forslag til kommuneplantillæg nr. 10 til Egtved Kommuneplan 2005-2017.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, da området indgår som en del af Ny Nørup By, og da den ændrede anvendelse ikke giver anledning til væsentlige miljøproblemer i forhold til støj og jordforurening i området. Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Forslag til lokalplan nr. 1050 og tillæg nr. 9

For et boligområde ved Overbyparken i Børkop.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres 16-18 boliger boliger i form af tæt-lav bebyggelse. Forslaget indeholder også forslag til kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2005 for Børkop Kommune.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke skal miljøvurderes, idet der i lokalplanen er indarbejdet hensyn til naturinteresser, kirke og by.

Forslag til lokalplan nr. 1053

For et boligområde ved Hørupvej, Jelling.

Det betyder forslaget

Lokalplanforslagets formål er, at udlægge området til åben-lav boligbebyggelse.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

I henhold til 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' [lov nr. 316 af 5. maj 2004] §3, stk 1.2 skal der foretages miljøvurdering, hvor planer eller programmer påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Der er foretaget konsekvensvurdering, der konkluderer at miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.

Gældende for planforslag nr. 1019 og tillæg 6, 1034 og tillæg 8, 1037, 1038, 1041, 1044 og tillæg 10, 1050 og tillæg 9, 1053

Forslagenes foreløbige virkning

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

Forslag til kommuneplantillæg nr. 25 med helhedsplan

For et område på ca. 55 ha nordvest for Grejs By.

Det betyder forslaget

Formålet med kommuneplantillæg og helhedsplan er at give mulighed for et område til boliger, offentlige formål, grønne områder samt et mindre lokalcenter med en dagligvarebutik. Forslag til kommuneplantillæg nr. 25, er et tillæg til Tørring-Uldum Kommuneplan 1996-2004.

Forslagets foreløbige virkning

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 bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af tillæggets og helhedsplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes, idet der i planerne er indarbejdet hensyn til naturinteresser, kirke og by.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 50 til Vejle Kommuneplan 2012

For et boligområde ved Planetbyen, Uhre.

Det betyder forslaget

Formålet med forslaget til kommuneplantillæg nr. 50 er, at justere kommuneplanrammen for Uhre, 4.BL.3. Vejle Kommune ønsker at kunne gennemføre den udarbejdede strukturplan for Planetbyen i Uhre. En realisering af strukturplanen forudsætter, at regionplanens afgrænsning for området ophæves, samt at kommuneplanrammen for Uhre, 4.BL.3, udvides til at omfatte det pågældende område.

Der foreligger en mindretalsudtalelse til planen, fra et medlem af Byrådet. Udtalelsen kan ses i forslag til Kommuneplantillæg nr. 50.

Forslagets foreløbige virkning

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 bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

► FIND INFORMATION PÅ VEJLE.DK

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af tillæggets indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

Gældende for alle planforslagene

8 uger fra den 3.9.2008

Planforslagene er i offentlig høring fra onsdag den 3.9.2008 med indsigelsesfrist onsdag den 29.10.2008. Derefter tager Byrådet endelig stilling til forslaget. Du kan sende idéer og kommentarer til forslaget inden offentlighedsperiodens udløb til Teknisk Forvaltning, Planafdelingen, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller email: planafdelingen@vejle.dk

Klagevejledning vedrørende afgørelserne om miljøvurdering

Du kan klage over afgørelserne for så vidt angår retlige spørgsmål. Klagen sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller nkn@nkn.dk. Naturklagenævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra modtagelsen af afgørelsen.

Lokalplan nr. 1012 og tillæg nr. 42 vedtaget af byrådet

For et erhvervsområde ved Herredsvej og Syselvej, Lysholt.

Lokalplanens formål er, at udlægge området til erhvervsformål fra klasse 1-6 og boldbaner.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering og en sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen, som er godkendt endeligt sammen med lokalplanen.

Klagevejledning

Du kan klage over planen og miljøvurderingen for så vidt angår retlige spørgsmål til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af sagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen.

Planen er bindende

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

Alle planer, screeninger og konsekvensvurderinger kan ses

på kommunens hjemmeside www.vejle.dk/planer, i Teknisk Forvaltning, Kirketorvet 22, 7100 Vejle i borgerservicecentrene, eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanerne kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1012 og kommuneplantillæg nr. 42

Lokalplan nr. 1012 for et erhvervsområde ved Herredsvej og Syssevej, Lysholt og kommuneplantillæg nr. 42 er den 20.8.08 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:
www.vejle.dk/planer, eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. på nedenstående adresse eller e-mail.

29.8.08

Side: 1/1

- ./. Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af annonce for offentliggørelse af lokalplanen og kommuneplantillægget, der offentliggøres den 3.9.08 i Ugeavisen Vejle Posten samt Give Avis og Egtved Posten dagen før. I annoncen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Kontaktperson:

Christina Holmbjørn

Lokaltlf.: 76 81 22 84

E-post:

chhha@vejle.dk

Lokalplanen tinglyses på ejendommene indenfor lokalplanområdet.

Venlig hilsen

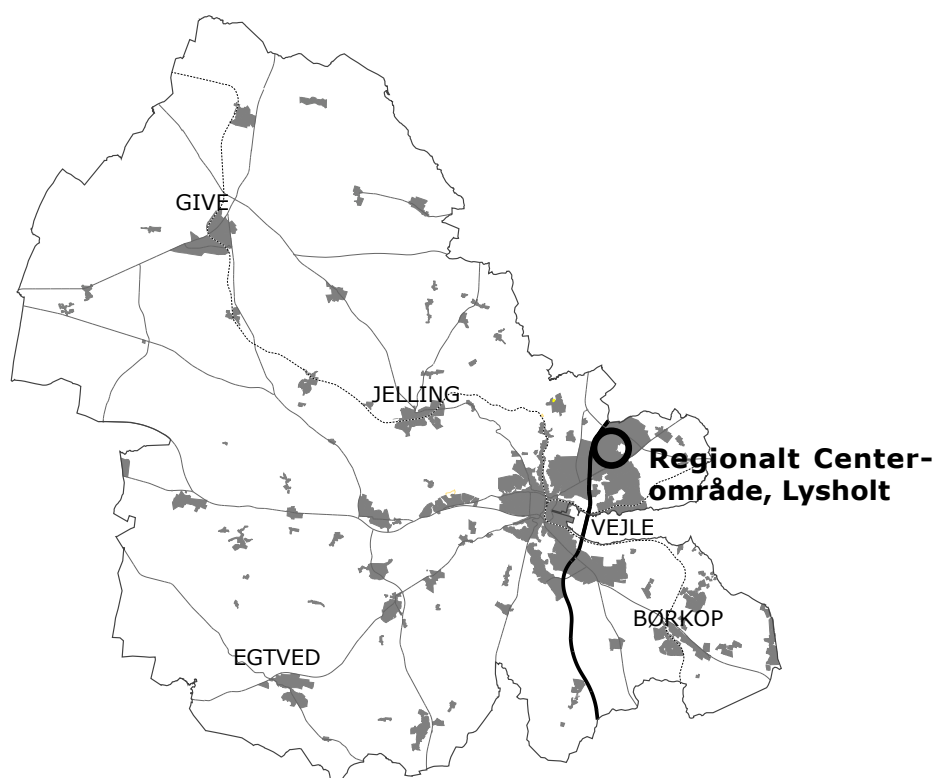
Christina Holmbjørn
Planlægger

Ps. Ved varig navn og adr. ændring bedes dette oplyst til: <mailto:chhha@vejle.dk>

LOKALPLAN NR. 1012

For et erhvervsområde ved Herredsvej og Syssevej,
Lysholt

VEJLE KOMMUNE



Endelig godkendt
Offentliggjort

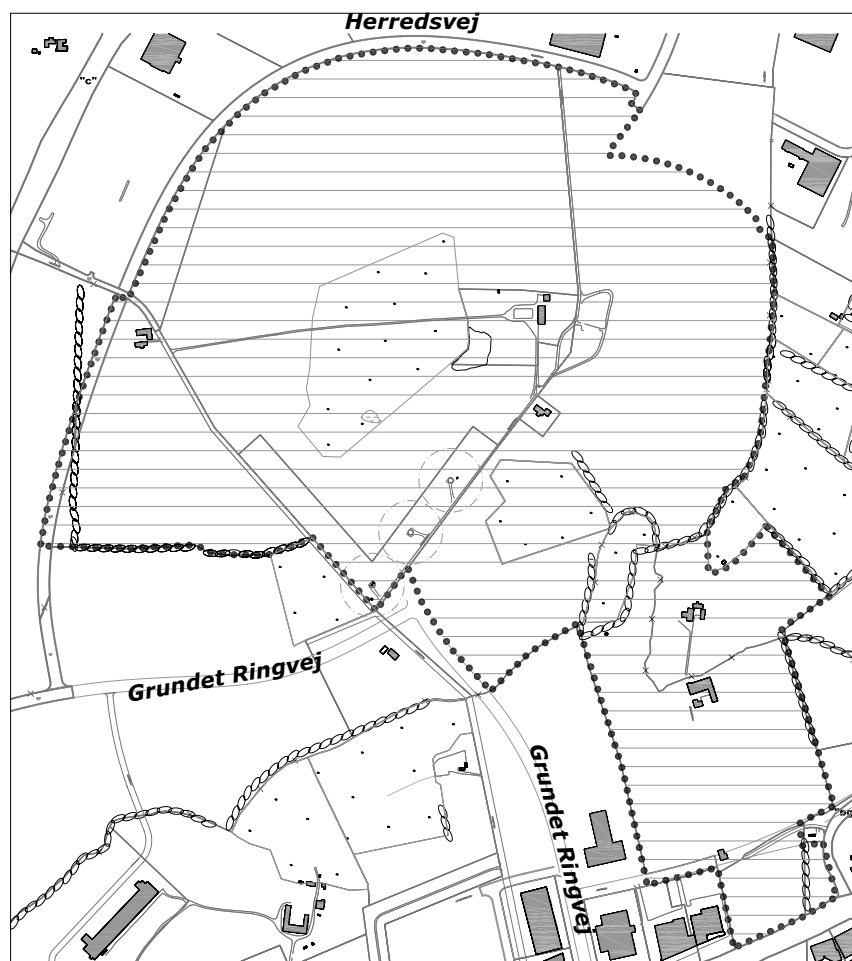
den 20.8.2008
den 3.9.2008

LOKALPLAN NR. 1012

For et erhvervsområde ved Herredsvej og Sysselvej



Oversigtskort 1:25.000



Oversigtskort med lokalplanens område

Lokalplanen fastlægger rammerne for disponering af området til Regionale Erhvervsformål til rekreative formål og grønne områder og til offentlige formål.

Signaturforklaring:

-  Eksisterende bebyggelse
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort (Kortet kan ikke bruges til opmåling)
-  Overføres fra landzone til byzone

side

6 REDEGØRELSE**6 Baggrund for lokalplanlægningen**

- 6 Indledning
- 6 Lokalplanens område
- 6 Eksisterende forhold

7 Lokalplanens indhold

- 7 Lokalplanens formål og områdets anvendelse
- 8 Udstykning og bebyggelse
- 9 Ubebyggede arealer
- 10 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 10 Grundejerforening

10 Andre myndigheder og anden planlægning

- 10 Regionplan
- 11 Kommuneplanens hovedstruktur
- 11 Kommuneplanens rammebestemmelser
- 12 Strukturplan
- 12 Arkitekturpolitik
- 12 Kommuneatlas
- 12 El-, vand- og varmforsyning
- 13 Spildevandsplan
- 13 Miljøforhold
- 14 Zoneforhold
- 14 Kystnærhedszone
- 14 Naturbeskyttelsesloven
- 14 Museumsloven

15 BESTEMMELSER

- 16 § 1 Lokalplanens formål
- 17 § 2 Lokalplanens område og zonestatus
- 17 § 3 Områdets anvendelse
- 20 § 4 Udstykning
- 21 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 22 § 6 Lednings- og lysanlæg
- 22 § 7 Miljøforhold
- 23 § 8 Bebyggelsens omfang og placering
- 24 § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 25 § 10 Ubebyggede arealer
- 28 § 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 28 § 12 Grundejerforening
- 29 § 13 Servitutter
- 29 § 14 Tilladelser fra andre myndigheder
- 29 § 15 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Lokalplanens område/eksisterende forhold
2. Lokalplanens område/naturinteresser
3. Fremtidige forhold

BILAG

- Bilag A: Virksomhedstyper i indvindingsopland for drikkevand
- Bilag B: Eksempler på nyt dansk erhvervsbyggeri af høj arkitektonisk kvalitet
- Bilag C: Snit, indre og ydre fordelingsvej og intern vej
- Bilag D: Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering

Læsevejledning til lokalplanen

På denne side beskrives processen for lokalplanens udarbejdelse og retsvirkninger.

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanlægningen.

Derefter følger en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Endelig følger lokalplanens bestemmelser og sidst kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en fysisk plan, der 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. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til lokalplanen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til forslaget, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder. Disse kan medføre ændringer i forslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

Lokalplanens varige retsvirkninger

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 anvendes efter planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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 efter en ny lokalplan.

Efter § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

BAGGRUND FOR LOKALPLANLÆGNINGEN**Indledning**

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra ejerne af arealerne og Vejle Kommune om at få lokalplanlagt området til erhvervsformål og boldbaner. Området ligger i et særligt interesseområde for byudvikling til erhverv i Vejle Kommune. Det er ønsket at skabe attraktive erhvervsarealer i området, der er udlagt til regionalt centerområde i Plan 2012, desuden videreføres målsætningerne fra strukturplan for Det Regionale Centerområde fra 1986. Målet var dengang som nu, at skabe et enestående industrikulturlandskab, der kan tilfredsstille de krav, som moderne virksomheder og institutioner stiller til lokalisering. Målet er desuden at bibeholde og videreudbygge de grønne strukturer i området og skabe en økologisk forbindelse fra Horsensvej i syd til Vejle Nord området.

Lokalplanens område

Lokalplanens område afgrænses mod nordvest af Herredsvej, mod syd af Horsensvej og mod øst af fredsskov.

Lokalplanområdet omfatter matr. nre. 3g, 3e, 2c, 2a, 2d, 1e, 1b, 1a Lysholt, Hornstrup, matr. nr. 34 Bredal By, Engum og matr. nre. 20, 22u og 14aa Bredballe By, Bredballe

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 111 ha.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1. Lokalplanens område ligger i landzone men overføres med Byrådets offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan til byzone.

Eksisterende forhold

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag landbrugsjord med enkelte spredte boliger. To steder



Lokalplanområdet set fra Lysholtvej. Lokalplanområdet kan ses på begge sider af vejen

er der fredsskowsarealer, hvoraf størstedelen af skovbeplantningen er mellem 50 og 100 år gammel. Området er lettere kuperet og præges af både fredsskov og af de mange levende hegn i området.

I området er der registreret to § 3 søer, der ligger i umiddelbar forlængelse af den ene fredsskov. Desuden er der registreret to diger i henholdsvis den østlige og vestlige del af lokalplanområdet, der er beskyttet af museumslovens § 29.

Hele området er udpeget til drikkevandsinteresser i Regionplan 2005 for Vejle Amt. Derudover dækker lokalplanen et område, hvor der indvindes vand fra en række borer. Der stilles her særlige krav til sikring mod forurenende stoffer. TRE-FOR har flere vandboringer i området, som har en 50 m beskyttelseszone i forhold til spildevandsledninger. Boringer og indvindingsopland kan ses på kortbilag 2.

Vejle Amt har i Regionplan 2005 udlagt en økologisk forbindelseslinie, som løber fra Bredal Kær fredsskov gennem fredskovene i lokalplanområdet, og videre under motorvejen via en underføring.

I området findes flere store højspændingsledninger og naturgasledninger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til regionale erhvervsfunktioner efter principperne i strukturplanen for Regionalt Centerområde ved Lysholt. Gennem lokalplanen sikres mulighederne for at tilgodese kravene til moderne erhvervsbebyggelse i op til 17 m højde.

Lokalplanen skal sikre en høj arkitektonisk kva-

litet af ejendommenes udformning, placering, beplantning og belægning i overensstemmelse med Byrådets arkitekturpolitik og retningslinjer for smukkere erhvervsområder. Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at de nødvendige arealer udlægges til veje og stier, fælles friarealer samt grønne bæltter langs overordnede veje og stier efter principperne i strukturplanen for området. Det er også lokalplanens formål at sikre områdets drikkevandsinteresser, en økologisk forbindelseslinie til "Vejle Nord området" og at overføre området fra landzone til byzone.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål, herunder boldbaner. Det kommende erhvervsområde skal anvendes til større virksomheder af regional betydning, for eksempel virksomheder med særlige transportbehov og store arealkrav. Boldbanerne etableres som en lysning i skoven og kommer til at indgå som en del af den økologiske forbindelseslinie, der fører videre under motorvejen.

Inden for lokalplanområdet kan der placeres virksomheder fra klasse 1-6. Lokalplanen inddelser området i delområder, hvor der inden for hvert delområde er angivet nærmere hvilke typer virksomhedsklasser, der kan placeres inden for området.

Vejledende afstandskrav til støjfølsom anvendelse (boliger) kan ses neden for:

Klasse 1	0 meter
Klasse 2	20 meter
Klasse 3	50 meter
Klasse 4	100 meter
Klasse 5	150 meter
Klasse 6	300 meter

Princippet er, at der er taget hensyn til de eksisterende og kommende aktiviteter i området ved hjælp af en zoner. Området er derfor zoneret i mindre delområder, så der er taget hensyn til, at

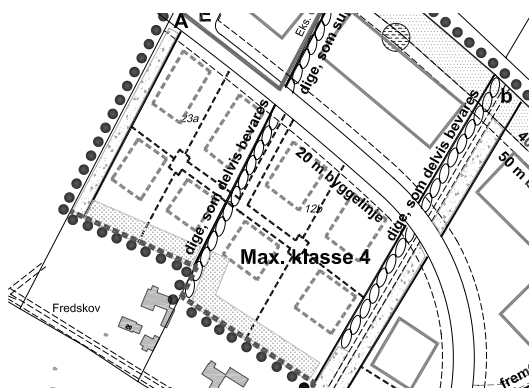
klasse 6 virksomheder ligger i passende afstand til for eksempel boldbaner og klasse 1 virksomheder. Zoneringen kan ses på kortbilag 3.

Området ligger midt i det Regionale Centerområde med lokalplanlagte områder udenom. Anvendelsen i disse områder giver afsmittende virkning ind i lokalplanområdet, hvilket betyder, at det er nødvendigt at tage hensyn til anvendelsen i de omkringliggende områder i zoneinddelingen inden for lokalplanområdet.

I nogle områder er der mulighed for at placere virksomheder fra klasse 1-5, princippet er dog at klasse 1 og 5 virksomheder ikke kan ligge ved siden af hinanden, de første virksomheder i området vil derfor få betydning for anvendelsen af resten af området.

Butikker

Delområde E6 og E7 kan efter den gældende kommuneplan udnyttes til butikker til særligt pladskrævende varegrupper. I regionplan 2005 for Vejle Amt, som er ophævet til landsplandirektiv, er der dog en begrænsning på to butikker på maks over 2000 m² til særligt pladskrævende varegrupper for hele Lysholt-området, og denne kvote er brugt i eksisterende lokalplaner i området. Med den seneste revision af Planloven er bestemmelserne om butikker til særligt pladskrævende varegrupper dog blevet ændret. Det er stadig



Eksempel på udstykning hvor flere mindre virksomheder deles om en større grund.

hensigten, at området på sigt kan udnyttes til butikker for særligt pladskrævende varegrupper, men dette kan først ske efter den igangværende revision af kommuneplanen og en efterfølgende lokalplanproces er tilendebragt.

Udstykning og bebyggelse

Det er målsætningen, at skabe et erhvervsområde, der kan tilfredsstille de krav, som moderne virksomheder stiller til lokalisering, miljø og landskabelige omgivelser.

Udstykning af parceller til bebyggelse skal følge principperne på kortbilag 3 eller anden godkendt udstykningsplan, der følger lokalplanens principper. Ingen grund må udstykkes med et mindre grundareal end 10.000 m². Indenfor delområde E5 udstykkes grunde ned til 5.000 m².

Flere mindre virksomheder kan dele en større grund, hvis dette sker efter en samlet plan, hvor det vurderes, at bebyggelse, parkering, friarealer med mere fremstår som ét hele.

Der fastlægges en byggelinie langs Horsensvej, Stiftsvej, Sysselvej og Herredsvej. Ny bebyggelse langs Horsensvej skal placeres med facaden i byggelinien, således der skabes et sammenhængende forløb langs vejen.

Lokalplanen fastlægger placering af skovbælter, byggelinier og friarealer, der kan ses på kortbilag 3.

Bebyggelsen må opføres med en maksimumshøjde på 17 m. Mod Horsensvej skal bebyggelsen desuden være min. 6 m højt. Byrådet kan dog give tilladelse til opførelse af højere bygninger eller bygningsdele, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Inden for den enkelte ejendom må der ikke bygges mere end 3 m³ pr. m² grundareal. Der må kun bebygges på ½ af grundarealet.

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

Facader skal fremstå som blank eller pudset murværk, indfarvede betonelementer, metal eller med glas som primær bygningsdel. Ydervægge kan kombineres med glaspartier og mindre partier i træ og metal på en sådan måde, at det harmonerer med byggeriet som helhed med hensyn til materialer, farver og udformning. Solafskærmning kan integreres og skal i så fald være en del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Skiltning og reklamering på virksomhedernes facader skal placeres og udformes, så de tilpasses bygningerne og deres arkitektur. Der må ikke opstilles flag indenfor lokalplanområdet.

Som retningsgivende er der følgende behov for anlæg af parkeringspladser:

1 p-plads pr. 50 m² kontor/liberalt erhverv.

1 p-plads pr. 100 m² lager/værksted.

I området findes der en del eksisterende el-ledninger. Disse kan kabellægges, hvis bygherren i samråd med TRE-FOR skønner det er nødvendigt. Hvis el-ledningerne bevares, lægger disse bindinger på byggeriet i området i form af en byggelinie

på 30 m rundt om el-ledningerne, hvor der ikke må bebygges. El-ledningerne og byggelinier kan ses på kortbilag 1.

Inden for lokalplanområdet ligger der også to naturgasledninger der er omfattet af classlocation-bælter jf. planstyrelsens cirkulære af 26. november 1984. Før der kan etableres boldbaner i området, der er klassificeret som classlocation 2, skal det ved eftersyn og målinger eftervises, at svejsninger er sikre nok til at området kan nedgrades til classlocation 3.

Ubebyggede arealer

Et af formålene med lokalplanen er at sikre, at principperne fra strukturplanen omkring beplantningsbælter, grønne strukturer og fælles friarealer videreføres, da dette giver hele området et homogent præg og danner baggrund for, hvad der måtte komme af forskellige bygningsanlæg.

Udformningen af beplantningen tager udgangspunkt i ønsket om at skabe en økologisk forbindelseslinie ved at sammenkæde de eksisterende meget afvekslende skove med skovbælter, der slynger sig langs Sysselvej, så der opnås et samlet skovareal med de rekreative og biologiske fordele det indebærer. Det betyder, at der ikke må opsættes nogen former for hegn inden for grønne områder, beplantningsbælter eller friarealer så der



Arealet som er disponeret til grønt område og boldbaner. Bredal Kær skov kan ses i baggrunden.



Lokalplanområdet set fra Herredsvej med fredsskovsarealer i baggrunden.

sikres fri passage for fauna gennem området.

Skovbælterne omkranser samtidig det midterste og højst beliggende areal, som med tiden kommer til at fremstå som en stor lysning i skoven, hvori der er placeret en række erhverv, som underordner sig rammerne og helheden i området.

Langs Horsensvej er der en del forsyningsledninger, blandt andet en naturgasledning. Derfor skal beplantningen etableres med beplantning, som ikke har et stort rodnet, som for eksempel bælter af bøgepur eller lignende i et græsareal.

Arealerne, mellem vejskel og øvrige byggelinier, vist på kortbilag 3 udlægges som sammenhængende grønne bånd med græsarealer og løvbærende træer og buske. For alle nye beplantninger i området gælder, at de i overvejende grad skal sammensættes af de danske løvtræsarter, der forekommer på stedet.

På hver ejendom skal der etableres opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Arealernes størrelse fastsættes i hvert tilfælde under hensyntagen til anvendelsen og som effektive, velbeliggende opholdsarealer.

Beskyttelseszonerne omkring skovene i området vil i nogle tilfælde optage en del af et grundareal. Zonen skal henligge som græsslette og må ikke benyttes til oplagsplads eller parkeringsareal. Den kan medregnes som en del af det areal, hvoraf det maksimale bygningsvolumen og bebyggede areal beregnes, og må være en del af den enkelte grunds opholdsareal.

Et lille område ved fredsskovsarealet på matr. nr. 2c er udlagt som ny natur og skal fastholdes som et naturligt tilgroet areal, hvor der ikke må foretages ændringer.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgang til området skal ske fra Horsensvej, Herredsvej og Sysselvej. Der anlægges desuden en række cykel- og gangstier både langs vejene og inde i området. Stierne er udformet med en indre stiring, der dels følger Sysselvej, dels løber rundt om boldbanerne, så der er adgang til de rekreative områder omkring skovene, slugterne og vådområderne. I lokalplanen er der desuden udlagt en sti i den økologiske forbindelseslinie, der fører til undergangen under motorvejen. Veje og stier skal udformes efter principperne i strukturplanen.

Lysholtvej vil blive nedlagt fra Grundet Ringvej til Herredsvej, i takt med at erhvervsområdet udbygges. Nedlæggelsen sker efter reglerne i vejloven.

Bjørnekærvej vil blive nedlagt i takt med at boldbanerne anlægges, og erhvervsområdet udbygges. Nedlæggelsen sker efter reglerne i vejloven.

Lokalplanen stiller krav om minimum 1 p-plads pr. 100 m² etageareal og 1 p-plads pr. 50 m² kontor/liberalt erhverv. Byrådet kan dog stille krav om større udlæg, hvis anvendelsen af en grund skønnes at have større behov.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesveje og stier. Grundejerforeningen skal sammensluttet med andre grundejerforeninger, hvis Byrådet stiller krav om det.

ANDRE MYNDIGHEDER OG ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Grundvand

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 for Vejle Amt udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD). Hele området er indvindingsopland for drikkevandsforsyning, hvor grundvandsmagasinerne udnyttes af TRE-FORS Lysholt kildeplads, der ligger centralt i lokalplanområdet.

For områder med drikkevandsinteresser gælder, at anlæg, erhverv, aktiviteter og arealanvendelse, der medfører særlig risiko for grundvandet, så vidt muligt skal undgås. Virksomheder, der har oplag af olie eller kemikalier til brug i drift eller produktion, samt autoværksteder og tankstationer vil som udgangspunkt ikke kunne etablere sig i området. Der skal i alle tilfælde indgå en konkret vurdering i afgørelsen af grundvandsinteressen og grundvandets sårbarhed på det pågældende sted. Der er på den baggrund opstillet en række indsatser til beskyttelse af grundvandet, se afsnittet om Miljøforhold.

Økologisk forbindelseslinie

Der er i Regionplan 2005 udpeget en økologisk forbindelse, der løber fra Bredal Kær Plantage tværs gennem de fredsskowsarealer, der er beliggende i lokalplanområdet. Den økologiske forbindelseslinie skal medvirke til at skabe større sammenhængende naturområder og sikre spredning af flora og fauna. Forbindelseslinien er i regionplanen udlagt i en relativ bred korridor, og betyder, at der inden for det pågældende område skal etableres en økologisk forbindelse. Med lokalplanen etableres en økologisk forbindelseslinie i form af fælles friareal og grønne arealer på virksomhedernes egen grund, der løber som et grønt bælte tværs gennem lokalplanområdet til en underføring under motorvejen.

Søer og fredsskov

Inden for lokalplanområdet er der i Regionplan 2005 registreret to § 3-søer og to fredsskowsarealer

Kommuneplanens hovedstruktur

Området er i hovedstrukturen for Trekantområdet udpeget som et ledigt erhvervsareal velegnet til håndværks-, produktions-, industri-, transport-virksomhed og lignende.

Målet med erhvervsplanlægningen i Trekantområdet er at skabe attraktive områder for erhvervsudvikling. I Trekantområdet anvendes ABC-princippet til lokalisering af virksomheder, hvilket sikrer:

- at virksomhederne får mange velegnede lokaliseringsmuligheder i Trekantområdet som helhed,
- at virksomhedernes trafikale miljøbelastning reduceres,
- at den kollektive trafik udnyttes effektivt,
- at virksomhederne får gode naboforhold med naboer, der ligner hinanden,
- at virksomhedernes etablering fremtidssikres, så de kan være sikre på at blive i området fremover, og
- at Trekantområdet samlet set får overskuelige arealforhold med mulighed for at skræddersy erhvervsarealerne til de virksomhedstyper, der sættes på i de forskellige typer erhvervsområder.

Lokalplanen følger ABC-princippet for lokalisering af virksomheder. Områdets beliggenhed tæt på det overordnede vejnet muliggør lokalisering af virksomheder af regional betydning og med særlige transportbehov.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 6.E.3 i "Plan 2012". Rammen fastsætter områdets anvendelse til et Regionalt Centerområde, hvor der skal placeres virksomheder og institutioner af regional betydning for eksempel virksomheder med særlige transportbehov og store arealkrav. Lokalplanlægningen i området skal ske efter retningslinierne i Strukturplan for det regionale Centerområde.

I Regionplanen er området udpeget som drikke-

vandsinteresseområde, og lokalplaner skal indeholde bestemmelser, der sikrer mod forurening.

Konkret foreskriver rammerne, at der må placeres virksomheder fra klasse 1-6 inden for området. Bebyggelsen må højest være 17 m høj, det bebyggede areal må ikke overstige $\frac{1}{2}$ af grundarealet og rumfanget af bygningerne må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Ingen grunde må udstykkes med mindre grundareal end 10.000 m². Området er i landzone, men kan overføres til byzone i en lokalplan.

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen, da lokalplanen giver mulighed for at etablere boldbaner og giver mulighed for at udstykke grunde på under 10.000 m².

Strukturplan

Vejle Kommune vedtog i 1986 en strukturplan for et regionalt centerområde ved Lysholt. Strukturplanen omfatter et areal på ca. 440 ha. og afgrænses af motorvej E45, Juelsmindevej og Horsensvej. Strukturplanen indeholder principper og retningslinier for den fremtidige udformning af området med henblik på at afklare, hvordan det trafikalt, bebyggelses- og beplantningsmæssigt kan udbygges. Strukturplanen giver principielle retningslinier for beplantning og friarealer, udlæg af veje og stier, byggelinier og anvendelse. Lokalplanen følger hovedlinierne i de udstyknings- og bebyggelsesprincipper, der er fastlagt i strukturplanen.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinier i fremtidige planlægningsprojekter, nybyggerier, byfornyelsesprojekter og ved vurderinger af byggeansøgninger. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelle og arkitektoniske sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre områderne

en højere arkitektonisk kvalitet. Desuden er det et mål i arkitekturpolitikken, at der skabes et erhvervsområde, der kan tilfredsstille de krav, som mange virksomheder stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse med materialer, konstruktioner og detaljer, der skaber et harmonisk helhedsindtryk og en god sammenhæng til eksisterende bebyggelse i naboområder.

Arkitekturpolitikens mål for erhvervsområder kan læses i vejledningen "Smukkere erhvervsområder i Vejle".

Kommuneatlas

I Vejle Kommune har alle bygninger opført før 1940 fået en bevaringsværdi.

Kommuneatlasset har fastlagt en bevaringsværdi for den enkelte bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den mest bevaringsværdige værdi. Bevaringsværdierne er inddelt i følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi har fået karakterer mellem 1-3, middel bevaringsværdi har karakterer mellem 4-6 og lav bevaringsværdi har karakterer mellem 7-9.

I lokalplanområdet er der 6 huse/gårde. Lysholtvej 84 er vurderet til at have en høj bevaringsværdi på 3. Hovedbygningen til Bjørnekærvej 27 har en middel bevaringsværdi på 5. Bredalkærvej 9 er vurderet til at have en lav bevaringsværdi på 7, mens udhuset er vurderet til at have en bevaringsværdi på 6.

El-, vand- og varmforsyning

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes Vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et privat alment vandværk. Der er kollektiv varmforsyning i området. Flere oplysninger om både vand- og varmforsyning kan findes på Vejle Kommunes hjemmeside.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg til spildevandsplan vedrørende det regionale centerområde af marts 1997.

Kloakanlægget for lokalplanens område skal udføres med separat kloakering. Regnvandsbassiner skal integreres i områdets grønne arealer.

Miljøforhold

Drikkevand

Området ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser(OD) og indenfor indvindingsopland for drikkevandsforsyning, hvor grundvandsmagasinerne udnyttes af TREFOR fra Lysholt kildepladsen, der ligger centralt i lokalplanområdet.

Der er foretaget en konkret vurdering af grundvandsinteresserne i lokalplanområdet, og på den baggrund er der opstillet følgende indsatser til beskyttelse af grundvandet:

- Inden for indvindingsoplandet må der kun placeres virksomheder, der ikke medfører risiko for forurening af grundvandet jævnfør Vejle Kommunes "liste over virksomhedstyper" i lokalplanens bilag A. Andre virksomheder kan placeres i området, såfremt det kan godtgøres efter en konkret vurdering, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet.
- Virksomheder, der etablerer sig inden for området med drikkevandsinteresser, skal i indretning og drift tage hensyn til grundvandsressourcen for eksempel ved at udføre veje, parkeringsarealer og øvrige køre- og oplagsarealer med tæt fast belægning, der hindrer nedsivning af regnvand. Boldbaner, der er placeret inden for vandindvindingsoplandet, skal etableres og drives under hensyntagen til grundvandsressourcen ved at undlade at bruge pesticider og med mindst mulig brug af gødning.
- Kommunen undersøger muligheden for flytning af kildepladser i området, således drikkevandsop-

landet reduceres inden for erhvervsområdet.

Lysholt Vandværk oppumper årligt ca. 1,5 mio. m³ fra Lysholt kildepladsen. For at kunne reducere indvindingsoplandet i lokalplanområdet af betydning, skal der findes nye borer til 1 mio. m³ uden for området. Der er indtil nu gennemført én prøveboring, der giver mulighed for 500.000 m³, men der skal foretages endnu en prøveboring for tilsvarende vandmængde, før der er basis for reduktion af oplandet. Vandværksoplandet, som det fremgår af kortbilag 2, vil derved ændre sig, men formentlig stadig berøre lokalplanområdet. Lokalplanens afbødende foranstaltninger, i forhold til grundvandet jævnfør ovenfor, vil stadig være relevante, og retningslinierne for hvilke typer virksomheder, der kan placere sig inden for drikkevandsoplandet vil knytte sig til det nye oplandsområde.

For regnvandsbassiner, inden for drikkevandsoplandet, kan det medføre krav om membran under bassinet.

Lokalplanens påvirkning af grundvandsforholdene er belyst i den miljøvurdering der er udarbejdet sideløbende med lokalplanen. Sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen kan ses i bilag D.

Støj

Indenfor lokalplanområdet skal Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Ved etablering af mere støjfølsomme anvendelser inden for området, for eksempel hotel, kursus- og konferencevirksomhed eller kontorvirksomhed i klasse 1-2, stiller lokalplanen krav om, at bygninger til disse formål udformes eller isoleres, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for acceptabel indendørs støj overholdes, og udendørs støj fra offentlige veje ikke overskrides. Dette skal

for indendørs støj ske ved konstruktion, støjisolierende glas, facadeisolering og lignende, og for udendørs støj ved at opholdsarealer placeres på den side af bebyggelsen, der vender bort fra støjkilderne.

Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i landzone, ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealerne til byzone.

Kystnærhedszone

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for 3 km kystnærhedszonen. Området ligger dog så langt fra kysten, at det ikke bliver synligt fra fjordsiden. Lokalplanområdet har altså ingen visuel indflydelse på kystmiljøet.

Naturbeskyttelsesloven

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af de eksisterende lovlige forhold, før der er givet tilladelse fra Vejle Kommune til ændringer af søer og vandløb efter naturbeskyttelseslovens § 3 og fra Skov- og Naturstyrelsen til ophævelse og reducere af skovbyggelinier som vist på kortbilag 2.

Museumsloven

Vejle Museum har foretaget en arkivalisk kontrol samt en besigtigelse af arealet.

Størstedelen af arealet ligger som en høj bakkeknold omkring "Store Lysholt". Lokaltiteten er derfor oplagt for tilstedeværelsen af en eller flere forhistoriske bebyggelser. Der er ingen registrerede fortidsminder på lokaliteten. Derimod er der flere sb. numre på de omkringliggende arealer. Disse er fortrinsvis fremkommet i forbindelse med vejbyggeri, senest i forbindelse med Stiftsvejs sydlige del, hvor der blev lokaliseret fem langhuse med tilhørende udhuse, dateret til ældre romersk jernalder. Forud for opførelsen af Vejle

Amts Konserveringsværksted blev der registreret flere grubber fra både ældre- og yngre romersk jernalder. Der er ligeledes fundet en guldmønt umiddelbart øst for lokalplansgrænsen.

Vejle Museum ønsker derfor, at foretage en arkæologisk forundersøgelse forud for jordarbejdets påbegyndelse.

Diger

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af de eksisterende lovlige forhold, før der er givet tilladelse fra Vejle Kommune til ændring af sten- og jorddiger efter museumsloven § 29.

Miljøvurdering

Vejle Kommune har gennemført en forundersøgelse (screening) af lokalplanen efter lov om miljøvurdering.

På grundlag af forundersøgelse er det Vejle Kommunes vurdering, at lokalplanen kan have en sandsynlig væsentlig påvirkning af miljøet med hensyn til grundvandsbeskyttelse. Sammenfattende redegørelse af Miljøvurderingen kan ses i bilag D

Lokalplan nr. 1012 - For et erhvervsområde ved Herredsvej og Syssevej

Efter lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at udlægge et areal til et nyt, attraktivt erhvervsområde til virksomheder indenfor klasse 1-6, jævnfør kortbilag 3,
- at fastlægge områdets anvendelse til regionale erhvervsfunktioner efter principperne i strukturplan for det Regionale Centerområde ved Lysholt,
- at sikre, at der udlægges arealer til veje og stier, fælles friarealer og grønne bæltter langs overordnede veje og stier efter principperne i strukturplanen,
- at fastlægge bestemmelser for sammenhængende overordnet beplantning af grønne bæltter på de enkelte grunde, langs veje og stier og af fælles friarealer efter principperne i strukturplanen,
- at sikre en bebyggelse af høj kvalitet og standard og i en nutidig arkitektur, så bebyggelsen og friarealerne gennem valg af materialer, farver og udformning indgår i en harmonisk helhed for området og omgivelserne. Jævnfør eksempler i bilag B,
- at sikre, at området disponeres og bebygges således, der opnås et harmonisk helhedsindtryk i facader og skiltning, så området fremtræder præsentabelt,
- at sikre, at grunde, der grænser direkte op til Horsensvej alene anvendes til virksomheder, der har et særligt facadebehov,
- at sikre, at anvendelsen af området sker med respekt for områdets natur- og drikkevandsinteresser, og at områdets anvendelse ikke udgør en trussel mod drikkevandsinteresserne,
- at sikre en økologisk forbindelseslinie fra Bredal Kær skov under motorvejen,

- at sikre, at boldbanerne etableres med et grønt og åbent præg uden indhegning og med skovbeplantning omkring, således boldbanerne kan indgå i den økologiske forbindelseslinje, og
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 3g, 3e, 2c, 2a, 2d, 1e, 1b, 1a Lysholt, Hornstrup, matr. nre. 34 Bredal By, Engum og matr. nr. 20, 22u og 14aa Bredballe By, Bredballe. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.
- 2.2** Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone. Areal der overføres fra landzone til byzone, er vist på oversigtskortet på side 3.
- 2.3** En del af de i § 2.1 nævnte matr. nre. er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten hindrer ikke, at arealet tages i brug til det formål, der er i lokalplanen. Indtil da skal arealet drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

§ 3 Områdets anvendelse

Fælles bestemmelser

- 3.1** Inden for indvindingsoplandet, som er vist på kortbilag 3, må der ikke placeres virksomheder, der medfører risiko for forurening af grundvandet jævnfør virksomhedsliste bilag A. Andre virksomhedstyper, end nævnt i bilaget, kan placeres i området, såfremt det kan godtgøres efter en konkret vurdering, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet. Til virksomheder eller anlæg inden for lokalplanområdet, kan der i medfør af blandt andet miljøbeskyttelsesloven stilles særlige krav til beskyttelse af grundvandet.

Ad § 2.3 Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med kort- og matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4 stk 2 og 3 i landbrugsloven. Betingelserne kan blandt andet vedrøre en ejendoms skovarealer på over 35 ha, der er pålagt fredsskovspligt, for eksempel for at undgå udstykning af skovarealer, der ikke kan anvendes til erhvervsmæssigt skovbrug, men som tænkes benyttet til private rekreative formål. Til jordbrugsarealerne kan der f.eks. stilles krav om, at arealet udnyttes jordbrugsmæssigt, indtil det tages i brug til erhvervsformål.

3.2 Der må ikke etableres butikker i området.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

Område E1

3.4 Området må kun anvendes til erhvervsformål inden for klasse 1-3, med særlige transportbehov, som for eksempel lagervirksomhed, engros-handel, og kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion. Der kan ikke tillades udendørs oplag inden for delområde E1.

Område E2

3.5 Området må kun anvendes til erhvervsformål inden for klasse 2-4 af regional betydning med særlige transportbehov, herunder for eksempel transport- og logistikvirksomhed, engroshandel, fremstillings- lager- og værkstedsvirksomhed samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion. Der kan kun etableres mindre udendørs oplag, hvis oplaget ikke er synligt fra de overordnede veje, og det står bag en godkendt afskæmning, der ikke bryder med ejendommens harmoniske sammenhæng og områdets karakter i øvrigt.

Område E3 og E4

3.6 Områderne må kun anvendes til erhvervsformål inden for klasse 3-6 af regional betydning med særlige transportbehov herunder f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings- lager- og værkstedsvirksomhed og engroshandel. Der kan kun etableres mindre udendørs oplag, hvis oplaget ikke er synligt fra de overordnede veje, og det står bag en godkendt afskæmning, der ikke bryder med ejendommens harmoniske sammenhæng og områdets karakter i øvrigt.

Område E5

3.7 Område E5 må kun anvendes til erhvervs-, service- og undervisningsformål inden for klasse 1-2. For eksempel kontor, administration, domicilbyggeri, service- og forretningsvirksomhed samt offentlige formål, som kan forenes med områdets karakter af erhvervs- og kontorbyggeri i høj arkitektonisk standard. Der kan ikke tillades udendørs oplag inden for delområde E5. Inden for delområdet må der ikke drives decideret hotel, men der må arrangeres lejlighedsvis overnatninger i forbindelse med arrangementer ved boldbanerne.

Område E6

- 3.8** Området må kun anvendes til erhvervsformål inden for klasse 1-4, med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, og kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion. Der kan kun etableres mindre udendørs oplag, hvis oplaget ikke er synligt fra Sysselvej, og det står bag en godkendt afskæmning, der ikke bryder med ejendommens harmoniske sammenhæng og områdets karakter i øvrigt.

Område E7

- 3.9** Området må kun anvendes til erhvervsformål inden for klasse 1-5 af regional betydning med særlige transportbehov herunder for eksempel engroshandel, transport- og logistikvirksomhed, fremstillings- lager- og værkstedsvirksomhed. Der kan kun etableres mindre udendørs oplag, hvis oplaget ikke er synligt fra de overordnede veje, og det står bag en godkendt afskæmning, der ikke bryder med ejendommens harmoniske sammenhæng og områdets karakter i øvrigt.

Område E8

- 3.10** Området må kun anvendes til facadeorienterede erhvervsformål inden for klasse 1-4, med særlige transportbehov, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, og kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

Delområdet må ikke anvendes til nogen form for udendørs oplag.

Område O1

- 3.11** Området udlægges til grønt område og offentlige og rekreative formål.

Boldbanerne skal anlægges som et åbent anlæg med passage for dyrelivet og adgang for offentligheden. To boldbaner må anlægges som oplyste baner, som angivet på kortbilag 3, De oplyste boldbaner er samtidig de boldbaner, som skal etableres først. Lysmasterne må

Ad 3.1 til 3.7 I forbindelse med den konkrete byggesag skal Natur- og Miljøforvaltningen involveres med henblik på en konkret fastlæggelse af de enkelte virksomheders miljøklasse.

Ad 3.11 Deklarationen skal godkendes af Natur- og Miljøforvaltningen.

have en højde på op til 22 m.

Rundt om boldbanerne tilplantes der med træer, så boldbanerne får karakter af en lysning i udkanten af Bredal Kær skov.

Det skal sikres i en tinglyst deklaration, at boldbanerne skal etableres og drives uden brug af pesticider og med mindst mulig brug af gødning. Der kan dog i særligt tilfælde gives tilladelse fra Natur og Miljømiljøforvalten til brug af pesticider f.eks ved bjørneklobekæmpelse.

§ 4 Udstykning

- 4.1** Udstykning af grunde til bebyggelse skal ske efter principperne på kortbilag 3 og efter principperne for stukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt eller en anden af byrådet godkendt udstykningsplan, der følger lokalplanens principper.
- 4.2** I område E1, E2, E3, E4, E6, E7 og E8 må ingen grund udstykkes med mindre grundareal end 10.000 m².
- 4.3** Mindre virksomheder kan deles om en større grund. Grunden kan udstykkes i mindre dele, hvis dette sker efter en samlet plan, hvor det vurderes, at bebyggelse, parkering, friarealer osv. fremstår som ét hele.
- 4.4** I område E5 må der udstykkes grunde ned til 5.000 m², når principperne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse følges. Udstykning skal ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

- 5.1** Vejadgang skal i princippet ske, som vist på kortbilag 3

Forlængelse af Sysselvej skal udlægges i en bredde af 20 m
 Forlængelse af Stiftsvej skal udlægges i en bredde af 20 m
 Mindre veje og vejbjøjer skal udlægges i en bredde af 15 m
 Stier skal udlægges i en bredde af 3-10 m
- 5.2** Veje og stier skal udformes efter principperne i strukturplan for regionalt centerområde ved Lysholt, se bilag C, der viser snit for indre og

ydre fordelingsveje og interne veje.

5.3 Der skal sikres oversigtsarealer jævnfør gældende vejregler

5.4 For enden af de interne veje skal der sikres vendemulighed for tunge køretøjer.

Byggelinier

5.5 Langs følgende veje pålægges bebyggelsesregulerende byggelinier fra vejmidte, som vist på kortbilag 3.

Syssevej: 35 m bebyggelsesregulerende byggelinie mod vest og 30 m mod øst

Stiftsvej: 25 m bebyggelsesregulerende byggelinie mod syd og 20 m mod nord

Herredsvej: 20 m bebyggelsesregulerende byggelinie

Horsensvej: 50 m bebyggelsesregulerende byggelinie

Mindre veje og vejbjørler: 10 m bebyggelsesregulerende byggelinie.

Arealet, mellem byggelinien og vejskellet, må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn, parkering, oplag eller skiltning og reklamering. På arealet mellem byggelinien og Horsensvej må der dog opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom jævnfør § 10.15.



Stipprofil i beplantningsbælte



Stipprofil i indre stiring

5.6 Dele af Bjørnekærvej og Lysholtvej nedlægges efter reglerne i vejloven.

Parkeringsforhold

5.7 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal og mindst 1 p-plads pr. 50m² kontor/liberalt erhverv.

5.8 Ved boldbanerne udlægges der areal til parkering inden for byggefeltet.

5.9 Byrådet kan stille krav om større parkeringsareal, hvis det skønnes nødvendigt for den konkrete anvendelse.

§ 6 Lednings- og lysanlæg

6.1 Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne med videre på grunden indtil en afstand af 1,5 m fra skel mod vej, parkering- og vendepladser og stier.

- 6.2** Der skal sikres mulighed for nedlægning af vandledninger, el-, fællesantenne- og telefonkabler med mere på grunden i en afstand af 0,5 m fra grundens skel mod vej og vendeplads.
- 6.3** Inden for lokalplanområdet ligger der en 40 bar stålledning og en 4 bar distributionsledning langs den østlige afgrænsning af området. Der er lyst en deklaration på ledningen, med en 10 m byggelinie, byggelinien og naturgasledningen er indtegnet på kortbilag 1.

§ 7 Miljøforhold

- 7.1** Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Inden for området med drikkevandsinteresser må der ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet.
- 7.2** Lokalplanområdet er udlagt til virksomheder fra kl. 1-6. For at adskille støjende virksomheder fra de mindre støjende virksomheder og boldbaner, er lokalplanområdet inddelt i zoner, som vist på kortbilag 3
- 7.3** I bygninger til mere støjfølsom anvendelse, som for eksempel hotel og kontorer, skal bygninger udformes og isoleres således miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for acceptabel indendørs støj overholdes.

Ad 7.1 Til virksomheder eller anlæg, kan der i medfør af bl.a. miljøbeskyttelsesloven stilles særlige krav til beskyttelse af grundvandet.

Ved byggetilladelse til bygge- og anlægsarbejder samt ved tilladelser til byggemodning og anlæg af veje inden for indvindingsoplandet, vil der efter bl.a. miljøbeskyttelseslovens regler blive stillet særlige vilkår for at sikre mod forurening af grundvandet.

Der stilles krav til afbødende foranstaltninger, bl.a. krav til hvilke virksomhedstyper, der kan placeres inden for oplandet. Flere typer erhverv eller aktiviteter kan ikke etableres inden for planområdet, såfremt de medfører særlig risiko for grundvandet. Der skal ske en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Der stilles krav til sikringsforanstaltninger mod nedslivning af forurenende stoffer, relateret til virksomhedstyper og driftsform, herunder også anvendelsen og udformningen af befæstede arealer, opsamling af overfladevand mv.

Ad 7.2 De til enhver tid gældende støjgrænser for lokalplanområdet og de tilstødende landzoneområder skal overholdes.

Desuden må udendørs støj fra offentlige veje ikke overskrides.

Dette skal for indendørs støj ske ved konstruktion, støjisolerende glas, facadeisolering og lignende, og for udendørs støj ved, at opholdsarealerne placeres på den side af bebyggelsen, der vender bort fra støjklenderne.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1** I området må bygningernes rumfang for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² af grundarealet, og det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelt kviste, fremspring, skorstene med mere.
- 8.2** Fælles friarealer kan ikke indgå ved beregningen af grundens areal og dermed heller ikke i beregningen af grundens udnyttelse til bebyggelse.
- 8.3** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 17 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i bygge-loven.
- 8.4** Enkelte bygninger eller bygningsdele kan opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- 8.5** Bebyggelsen ud mod Horsensvej skal placeres med facaden i byg-gelinien.
Særlige forhold vedrørende indgange til bygningen (indgangsparti) eller lignende kan motivere en mindre afvigelse fra placeringen i byggelinien. Den overvejende del af facadebebyggelsen skal have en facadehøjde (skæring mellem ydervæg og tagflade) på mindst 6 m.
- 8.6** Klubhus, omklædning og p-pladser til boldbaner skal placeres inden for byggefeltet i delområde O1, som vist på kortbilag 3.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1** Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved et 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 erhvervs-

område med et attraktivt facadeforløb langs Horsensvej, Herredsvej, Sysselvej og Stiftsvej jævnfør Byrådets arkitekturpolitik.

9.2 Skiltning og reklamering skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver på maks. 2 m i højden, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes 2 facadeskilte pr. virksomhed 1 på hovedfacaden og 1 på bagsiden. Der kan opsættes logo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning. Spots der blænder må ikke anvendes. Se bestemmelserne om skiltning, reklamering og belysning på ejendomme i planens §§ 5.5, 10.14, 10.15, 10.16 og 10.17.

9.3 Bygningers facader må fremstå i tegl, træ, beton, metal eller andre materialer, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren. Andre materialer skal fremstå med farver dannet af hvidt eller sort eller disse farvers blanding eller som jordfarver.

Til døre, vinduesrammer, skodder, porte og lignende mindre bygningsdele kan der anvendes andre farver, så længe det er i harmoni med hele bebyggelsen og områdets karakter.

9.4 Alle facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden.

9.5 Tage kan udføres med eller uden taghældning og skal beklædes med tagsten, tagpap, forpatineret zink, skifer eller eternitskifer. Tagflader skal udføres i ikke reflekterende materialer, og der må ikke bruges glasserede eller engoberede teglsten. Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget. Solfangere/solceller på tage og facader skal indbygges i bygningen. Til mindre tagflader kan anvendes andre tagmaterialer, når disse er i harmoni med bebyggelsens og områdets karakter; Dog ikke bølgeeternit.

9.6 Ventilationsanlæg, kompressorer til køleanlæg, rør til afkast og aftræk eller dele heraf må ikke opsættes udvendigt på bygningens facade eller tagflade. Bygninger skal udformes, så der er plads til de nødvendige anlæg til ventilation inde i bygningen. Afkasthætter fra ventilation skal godkendes sammen med bygningens facader og tag.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1** De på kortbilag 3 viste fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.
- 10.2** Beplantning af de på kortbilag 3 viste grundarealer, beplantningsbælter og fælles friarealer må kun ske på grundlag af en godkendt samlet plan efter principperne i Strukturplan for Regionalt Centreområde ved Lysholt.
- 10.3** På de fælles friarealer må der uanset bestemmelserne i § 10.1 etableres stier og andre fælles anlæg, herunder mindre bygninger, der har tilknytning til arealets anvendelse som fælles friareal.
- 10.4** Enhver terrænregulering på ejendommen skal godkendes af byrådet.
- 10.5** Regnvandsbassiner skal integreres i områdets grønne arealer. Der skal etableres membran under regnvandsbassiner, der etableres inden for indvindingsoplandet. Eksisterende søer kan ikke anvendes til etablering af regnvandsbassiner.
- 10.6** På hver ejendom skal der udlægges opholdsarealer for virksomhedens medarbejdere. Arealernes størrelse fastsættes i hvert tilfælde under hensyntagen til anvendelsen som effektive, velbeliggende opholdsarealer. Hvor der er flere virksomheder på samme ejendom, skal hver virksomhed udlægge opholdsarealer for medarbejderne. Opholdsarealerne skal have en belægning med f.eks. granit, betonsten, græsarmering eller græs.
- 10.7** Ejendommens ubebyggede arealer skal indrettes og anlægges efter en godkendt terræn-, beplantnings- og belægningsplan.
- 10.8** Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med løvfældende træer og buske, som er naturligt forekommende i mark- og læhegn i det åbne land. Afskærmning skal holdes 2,5 m fra naboskel.
- 10.9** Arealerne, mellem vejskel og de i § 5.3 nævnte byggelinier udlægges til grønne bælter med græsarealer og beplantning med løvbærende træer og buske. Der må kun etableres fast belægning eller grus ved overkørsler.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn, parkering, oplag eller skiltning og reklamer. På arealet mellem byggelinien og Horsensvej må der dog opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom jævnfør § 10.15.

10.10 Der skal etableres skovbælter på de fælles friarealer og i de grønne bælter på grundene som vist på kortbilag 3.

10.11 Arealet inden for de, på kortbilag 3, fastlagte byggelinier på 50 m fra midte af Horsensvej, må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller benyttes til gårdsplads, parkering, oplagring af varegrupper, materialer eller lignende, ligesom opsætning af fast hegn ikke må finde sted. Arealet skal fremtræde præsentabelt og velplejet, så der skabes et indbydende forareal mod Horsensvej. Arealet skal holdes som et sammenhængende grønt strøg med naboejendommene med græsareal og bælter af buske. Der må kun etableres fast belægning eller grus ved overkørsler.

Arealet mellem byggelinien og det grønne bælte kan dog anvendes til adgangsareal og eventuelt kundeparkering for personbiler, hvis arealet er afskærmet mod Horsensvej af lav beplantning. I særlige tilfælde kan der tillades at etablere mindre udstilling mellem byggelinien og det grønne bælte mod Horsensvej. Det forudsættes, at udstillingen fremtræder som et symbol for virksomhedens aktivitet, og etableres så den fremtræder på en pæn og harmonisk måde sammen med bebyggelsen og det grønne bælte. Der må ikke opsættes fast hegn inden for byggelinien.

Langs Horsensvej skal beplantningen i det grønne bælte samles i store grupper og have parkkarakter med skrånstillede skærme af ask og eg. Bundplantning kan veksle mellem pur og græs.

10.12 Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.

10.13 Alle hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres mindst en ½ meter fra skel. Trådhegn og lignende skal skjules af beplantning.

Skiltning og reklamer:

10.14 Der kan opsættes 1 søjleskilt pr. ejendom med højde på mellem 4 - 8 m og med en max. dybde på 0,5 m og en bredde på 1 - 2 m.

Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning, således der kun er et søjleskilt pr. ejendom.

Der kan opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maks. 1 m og en bredde på maks. 1 m.

- 10.15** På strækningen langs Horsensvej skal henvisningsskiltet opstilles i en zone på 3 m i en afstand af 10 m fra vejskel.

Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres, så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige.

- 10.16** Der må ikke opsættes flag og flagstænger inden for lokalplanens område.

- 10.17** På strækningen langs Horsensvej skal henvisningsskiltet opstilles i en zone på 3 m i en afstand af 10 m fra vejskel.

Se bestemmelser omkring skiltning på facader og i byggefeltet i hhv. §§ 5.5 og 9.2

Belysning:

- 10.18** Der skal udarbejdes en belysningsplan for den enkelte ejendom, der samordner belysning af bygninger, parkering, oplag, beplantning med mere. Belysningsplanen skal koordineres med områdets anden belysning på veje og omkring bygninger. Belysning på parkerings- og opholdsarealer skal visuelt underordnes helheden, og skærmes for at undgå blænding.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 11.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmemforsyningsanlæg.

Uanset ovennævnte kan der meddeles tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg, for eksempel solvarmeanlæg.

- 11.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5.5 nævnte p-pladser, de i § 10 nævnte beplantningsbælter, fælles friarealer og byggeliniearealer er etableret eller sikret etableret.

- 11.3** Boldbanerne i delområde O1 må ikke tages i brug, før deklarationen nævnt i § 3.11 er tinglyst.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, og når byrådet stiller krav om oprettelse. Grundejerne skal indkalde og vedtage vedtægter for foreningen.
- 12.3** Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelse af de i § 10 nævnte fælles friarealer samt fælles adgangsarealer i det omfang, disse ikke optages som offentlige arealer, eller i det omfang byrådet pålægger grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.
- 12.4** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 10.1 nævnte fælles friarealer og anlæg, når byrådet stiller krav om det.
- 12.5** Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.6** Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 12.7** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 12.8** Grundejerforeningen skal holde Teknisk Forvaltning underrettet om sin adresse.

§ 13 Servitutter

- 13.1** Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter inden for området aflyses kun i det omfang, de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder

- 14.1** Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra:

Vejle Kommune til ændring af de på kortbilag 2 viste diger, der er beskyttet af museumslovens § 29.

Miljøcenter Odense til reducere af skovbyggelinier efter lov om naturbeskyttelse.

Vejle Kommune til dispensation fra skovbyggelinierne til etablering af lysmaster i forbindelse med boldbanerne

Ranbøldal statsskovdistrikt til ophævelse af fredsskovspligt for vejarealet til den kommende Syssevej.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1** 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.
- 15.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med mere., der er indeholdt i planen.
- 15.3** 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.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Vejle Byråd, den 23.1.2008

I henhold til § 27 i lov om planlægningen er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle Byråd, den 20.8.2008

(Signeret)

Leif Skov

Borgmester

/

(Signeret)

Niels Ågesen

Kommunaldirektør

Bilaget er et eksempel på virksomheder, der kan placeres inden for indvindingsoplandet. Andre virksomheder kan placeres i området, såfremt det kan godtgøres efter en konkret vurdering, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

VIRKSOMHEDS-KLASSER	VIRKSOMHEDS-KATEGORIER	EKSEMPLER	BEMÆRKNINGER
1	Kontorer	Advokat, revisorer, Arkitekt, ingeniør Datarådgivning Edb/software Ejendomsmægler Forsikringsrådgivning Kreditforeninger Pengeinstitutter IT-huse IT-værksted Call-center med mobiltjenester Videokommunikation Trådløs teknologi m.m. E-handelshus Multi-mediehus Arkiver Offentlige kontorer	Uden oplag af kemikalier
	Service	Ejendomsmæglere Post- og telegrafvæsen Rejsebureau/feriehusudlejning Faglige organisationer og foreninger	Uden oplag af kemikalier
1-3	Hotel/restaurant	Hotel Motel Restauration o.l. Konferencecenter	Uden oplag af kemikalier
	Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kulturformidling Medborgerhus Museum/galleri/udstilling Musiklokale Teater	

	Fritidsformål	Klub/forening Naturcenter	Store/støjende aktiviteter kan forekomme
	Undervisning/ Konference- virksomheder	Forskning Gymnasium Højere Udannelse Kursus/konference Skole	
	Rekreative formål	Grønne områder Naturcentre	
	Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelserum P-plads Mindre pumpestation Mindre transformere	



B&O Hovedsæde i Struer tegnet af KHR Arkitekter



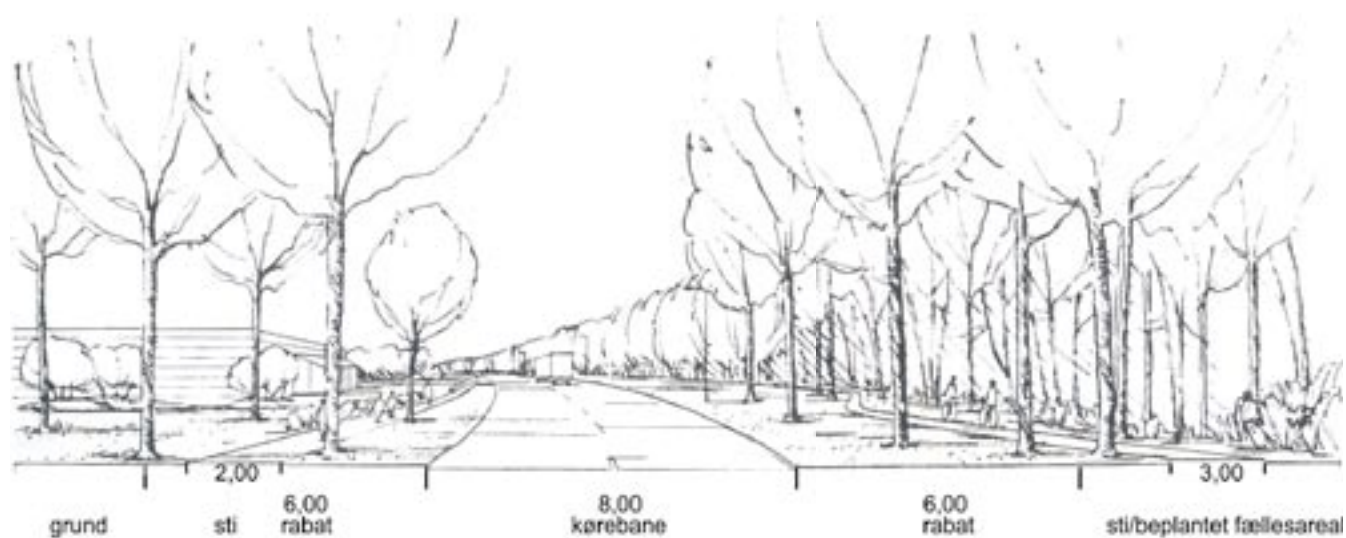
Sparekassen Østjylland i Hammel tegnet af Arkitektfirmaet
schmidt hammer lassen



IT-virksomheden CCI Europe i Højbjerg ved Århus tegnet af
Arkitektfirmaet Arkitema



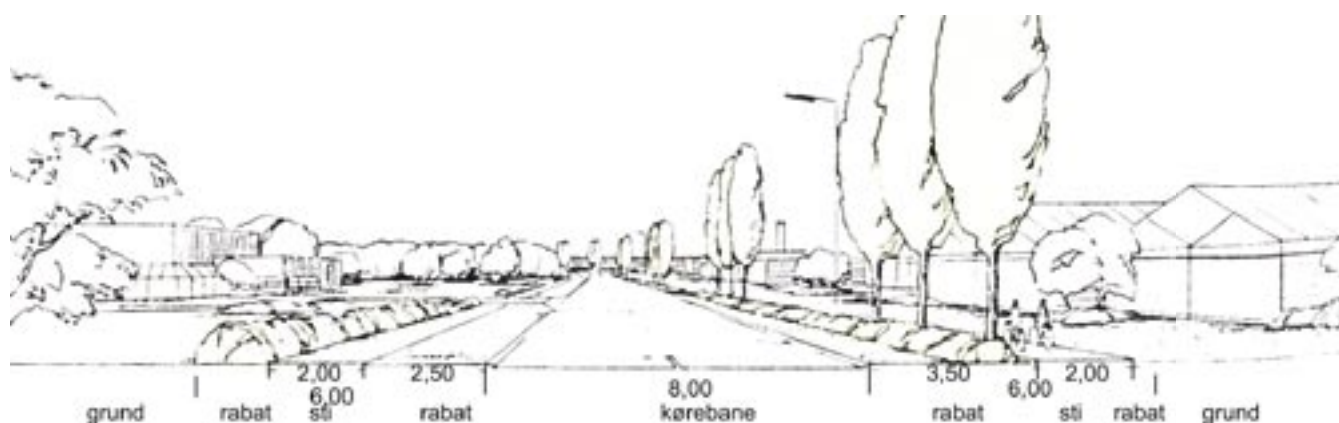
Vestas i Randers tegnet af Arkitektfirmaet C.F. Møller



Snit i indre fordelingsvej, Syssevej



Snit i intern vej



Snit i ydre fordelingsvej, Herredsvej

S A M M E N F A T T E N D E R E D E G Ø R E L S E

Af miljøvurderingen af lokalplanforslag nr. 1012, for et erhvervsområde og boldbaner ved Herredsvej, Sysselvej og Horsensvej, Vejle

V E J L E K O M M U N E

Endelig godkendt	d. 20.8.2008
Offentliggjort	d. 3.9.2008

Miljøvurderingens indhold

Den miljøvurderede lokalplan giver mulighed for at etablere erhverv i klasse 1-6 og boldbaner inden for et område, der er udlagt som regionalt centerområde.

Miljøvurderingen omhandler konsekvenserne for indvindingen af drikkevand og beskyttelse af grundvandet i området.

I høringen indkom der ikke bemærkninger til forholdene omkring drikkevand og grundvand, som er miljøvurderet.

Sammenfattende § 9 redegørelse

Ifølge lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer skal myndigheder ved den endelige vedtagelse af et planforslag, der er omfattet af kravet om miljøvurdering, udarbejde en sammenfattende redegørelse i henhold til Lov om Miljøvurdering § 9.

Der skal redegøres for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapport og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
- hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse.

Integrering af miljøhensyn

I miljøvurderingen er konsekvenserne for indvindingen af drikkevand og beskyttelse af grundvandet belyst. Lokalplanen indebærer flere afbødende foranstaltninger i forhold til at mindske risikoen for forurening af grundvandet, herunder især:

Krav til lokalisering af virksomhedstyper i området

Krav til sikringsforanstaltninger ved virksomhedernes drift (befæstning af arealer m.v.)

Krav til opsamling af regnvand fra lokalplanområdet.

Derudover planlægges der sideløbende for flytning af kildepladsen ved Lysholt, eller dele heraf, og der skal tinglyses en deklaration, der fastlægger driftsvilkår for boldbaner og grønne områder.

Miljørapportens betydning og udtalelser i offentlighedsfasen

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget.

Der er ikke modtaget indsigelser, der berører miljørapportens indhold, eller de afbødende foranstaltninger, der er foretaget i lokalplanen.

Alternativer

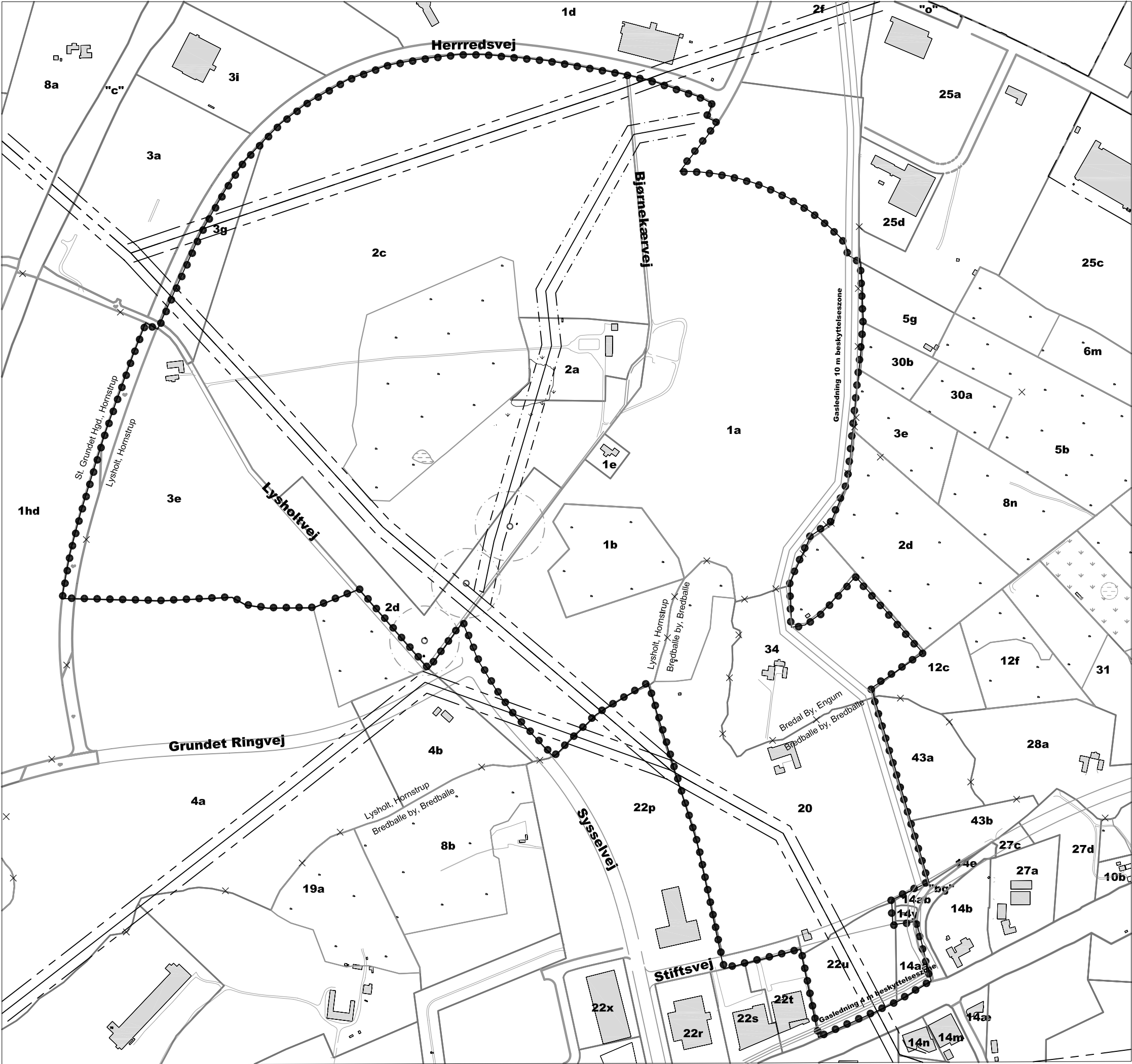
Området er beliggende som en del af det regionale centerområde, med en særlig god infrastruktur som kendetegn. Området er udlagt til erhverv i både regionplan, kommuneplan og "Strukturplan for det regionale centerområde Lysholt", og en stor del af det regionale centerområde er allerede lokalplanlagt/realiseret. På grund af områdets særlige infrastruktur og den langsigede planlægning for området, der allerede er delvist realiseret, giver det ikke mening at undersøge en decideret alternativ placering. Der er ikke indkommet alternative forslag til placering af erhvervsområdet i offentlighedsfasen. I Miljøvurderingen er det derfor kun 0-alternativet, der er belyst.

0-alternativet viser, at i forhold til den eksisterende drift som landbrugsjord, så vil den ændrede anvendelse til erhverv og boldbaner ikke betyde øget tilførsel og dermed udvaskning af næringsstoffer. Desuden sikres det, via afbødende foranstaltninger, at der etableres sikringsforanstaltninger ved virksomhedernes drift, at der er særlige vilkår for driften af boldbanerne, som lyses i en deklaration, og at det undersøges om hele eller dele af Lysholt kildepladsen kan flyttes.

Overvågning

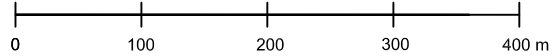
Overvågning af grundvandskvaliteten sker i fremtidige målinger af vandværkets indvinding.

Desuden skal der en overvågning af tilsætningen af næringsstoffer til boldbaner, da dette foregår på baggrund af jordbrugsanalyser.



SIGNATUR:

- Lokalplanens område
- Skel efter Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
- Eksisterende bebyggelse
- Vandboringer
- Højspændingslinier m. beskyttelseszoner
- Fredsskov
- Ejerlavsgrense





Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

FBI :
Kortbilag nr. 1

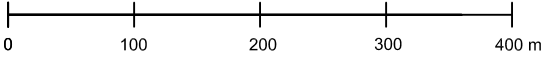
LOKALPLAN NR. 1012
for et område ved Herredsvej, Syssevej og
Horsensvej, Lysholt
Eksisterende forhold

Mål : 1:6000
:
:
:



SIGNATUR:

- Lokalplanens område
- Skel efter Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling
- Eksisterende bebyggelse
- § 3 søer
- Ny Natur
- Økologisk forbindelseslinie
- Skovbyggelinie
- Vandboringer
- Vandindvindingsopland
- Fredsskov
- Dige
- Kystnærhedszone



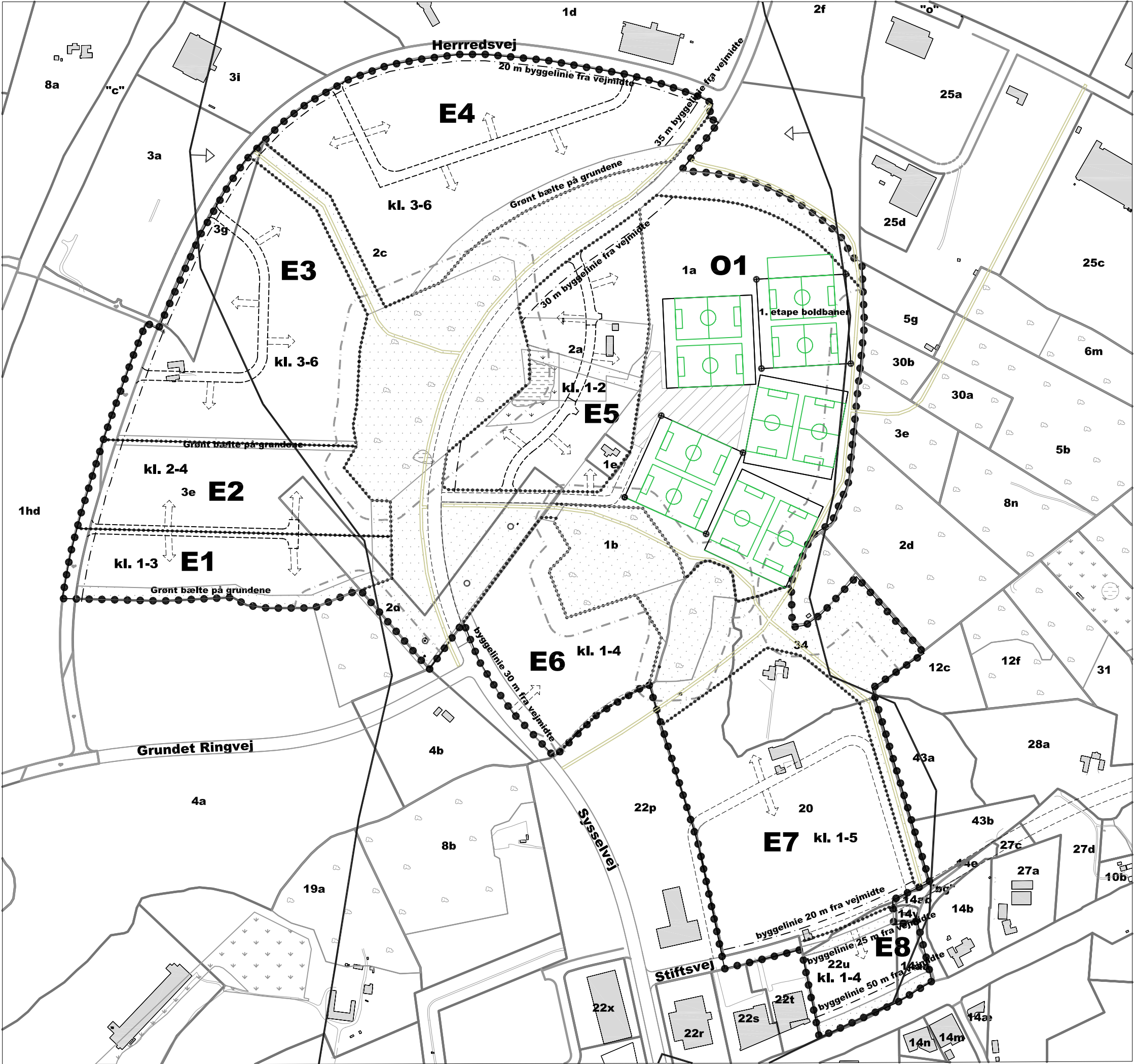
Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Fi :
Kortbilag nr. 2

LOKALPLAN NR. 1012
for et område ved Herredsvej, Syssevej og
Horsensvej, Lysholt
Eksisterende forhold

Mål : 1:6000





SIGNATUR:

Lokalplanens område

Delområder

Skel efter Det Digitale Matrikelkort, kan ikke bruges til opmåling

Eksisterende bebyggelse

§ 3 søer

Ny Natur

Reduceret skovbyggelinie

Vandboringer

Fredsskov

Byggefelt og p-pladser

Fælles friarealer m. skovbeplantning

Fremtidig sttforbindelse

Fremtidig vej

Byggelinie

Lysmaster

Reduceret indvindingsopland

Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Fl. :
Kortbilag nr. 3

Mål : 1:6000

LOKALPLAN NR. 1012
for et område ved Herredsvej, Sysselvej og
Horsensvej, Lysholt

Fremtidige forhold



vejle
KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen

Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01

E-post: tekniskforvaltning@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14