

FORSLAG

TILLÆG NR. 1

Erhvervsområde ved Svindbækvej og Vejlevej, Svindbæk

Hører til lokalplan nr. 1346

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

den 23.11.2022
den 28.11.2022
den 23.01.2023

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen. Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

Forord

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

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

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

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

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Indledning

Baggrund

Tillægget udarbejdes for at muliggøre udvidelse af eksisterende kommuneplanramme 99.E.1, der fastsætter området anvendelse til erhvervsformål med industri, lager og værkstedsvirksomhed mv. Udvidelse af rammeområdet erstatter kommuneplanramme 99.E.8. Dertil ændres den maksimale byggehøjde fra 20 meter til 35 meter, for at kunne rumme de store vindmølletårne. Enkelte bygningsdele og tekniske anlæg kan opføres i op til 85 meter. Miljøklassen 4-6 udvides til at gælde for hele området.

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort består af naturområder med særlig beskyttelsesinteresse. Inden for planområdet ligger der mindre områder udpeget som naturområde, potentiel naturområde samt økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse. Der er sammenfald mellem naturområde og økologisk forbindelse.

Naturområder og potentielle naturområder sikre mangfoldige og varieret dyre- og planteliv. Hvis der tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forberedt. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet.

Økologisk forbindelse og potentielle økologisk forbindelser skal sikre, at dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Størstedelen af planområdet anvendes allerede i dag til erhvervsformål. Inden for området er ca. 1,4 ha registreret som økologisk forbindelse og naturområde, mens et areal på 4,5 ha er udpeget som potentiel økologisk forbindelse, og et mindre areal på 0,4 ha er potentiel naturområde.

Mod øst, langs med planområdets østlige afgrænsning er en spredningskorridor, hvor dyr og planter kan bevæge sig fra faunarør under motorvejen og ned mod tilløb til Brande å. Spredningskorridoren er tinglyst.

Inden for arealet med potentiel økologisk forbindelse er lidt over en tredjedel af arealet etableret som oplagsplads med bund af belægningssten.

Planerne sikre, at de økologiske forbindelser og naturområde, samt det rasterende areal af potentiel økologiske forbindelse og potentiel naturområde friholdes for byggeri, anlæg og ændret areal anvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder. Det vurderes, at planerne ikke vil have en væsentlig påvirkning på udpegningerne indenfor Grønt Danmarkskort.

Oversvømmelse og erosion

Planområdet grænser op til et tilløb til Brande å. I forbindelse med store vandmængder, kan der være risiko for mindre lokale oversvømmelser. Lokalplanen sikrer, at der ikke etableres bygninger i umiddelbar nærhed til åbredde.

Fordebat

Fra den 10. oktober til den 24. oktober 2022 har der været mulighed for at indsende idéer og forslag til udarbejdelse af kommuneplantillæget. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Odderen findes i Brande Å-system, og inden for afstand af 600 meter er der fund af vandflagermus. Det er ikke usansynligt, at der kan være flagermusarter i de gamle bygninger inden for lokalplanområdet.

Alle flagermusarter er omfattet af bilag IV og er strengt beskyttede jf. habitatdirektivet. Reglerne er bl.a. implementeret i Naturbeskyttelseslovens § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10, hvor Miljøstyrelsen er myndighed. § 29a i Naturbeskyttelsesloven siger følgende "De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Stk. 2. Yngle- og rastområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges".

Det er lodsejerens ansvar at sikre, at beskyttelsesbestemmelserne jf. Naturbeskyttelseslovens § 29a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10 ikke overtrædes. Dette vil i mange tilfælde indbefatte undersøgelser, som således også påhviler lodsejeren. Viser undersøgelserne, at der er forhold, der vil medføre overtrædelser af beskyttelsesbestemmelserne, og ønsker lodsejer på trods heraf at fortsætte med tiltaget, skal der søges om dispensation hos Naturstyrelsen. Hvis der er flagermus, skal Naturstyrelsen give tilladelse til nedrivning af bygningerne, og nedrivning skal foregå i perioden mellem 1. september og 1. oktober, eller mellem slut april til slut juni, hvor flagermus i alle livsstadier vil være i stand til at flygte, hvis de befinder sig i bygningerne.

Såfremt overstående følges, vurderer kommunen, at planerne kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurdering

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter vurderet, at lokalplan nr. 1346 og kommuneplantillæg nr. 1 er omfattet af lovens bilag 2, punkt 13a, samt at der skal gennemføres en miljøvurdering efter lovens § 8, stk. 1. Følgende emner indgår i miljøvurderingen:

- Visuelle forhold, afgrænsning af det åbne land og indvirkning på miljøet samt trafik, emissioner og eventuelle kumulative forhold.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), 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 samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

En række emner vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet. De er derfor ikke medtaget i miljøvurderingen.

Det er på baggrund af følgende vurderet, at disse emner ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet:

Fortidsminder, indvinding mv.

Planområdets beliggenheden nord for bækken er oplagt for forhistorisk bebyggelse. Vejle Museerne anbefaler derfor, at der udføres arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejder, der berører de arealer, der endnu ikke er bebygget eller befæstede.

Dertil ligger planområdet indenfor opland til Brande Vandværk det skal derfor indrettes på grundvandsbetingelser. Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet. Det vurderes, at planerne ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af vandindvindingsoplandet.

Støj, jordforurening, luft

Planerne giver mulighed for en udvidelse af eksisterende virksomhed med bl.a. ny malerhal og montagehaller. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området. Der er udarbejdet en støjrapport for virksomhedens nuværende aktiviteter. Støjrapporten viser, at vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes. Støjpåvirkning for malerhal og montagehal er ikke indregnet. Vejledende grænseværdier for støj skal altid overholdes også selvom aktiviteter indenfor planområdet øges.

Efter jordforureningsloven er matrikel 4i Svindbæk By, Thyregod delvist kortlagt på vidensniveau 1. Dertil er der enkelte små lokale områder kortlagt på vidensniveau 2 i planområdet. Jordforureningsloven § 8 sikrer, at bygge- og anlægsarbejde sker på en miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig måde, selvom arealet er forurennet eller kan være forurennet.

På grund af virksomhedens høje forbrugskapacitet af organiske opløsningsmidler er de omfattet af IED-reglsæt, som fastsætter bindende emissionsniveauer, som forpligter virksomhederne til

at gennemføre tiltag for at begrænse emissionen. Det gælder både eksisterende maleanlæg og fremtidige maleanlæg.

Vandstigning i å, natur, økologiske forbindelser mv.

Mod vest er et tilløb til Brande Å, der krydser ind over et hjørne af planområdet for derefter at løbe langs med planområdets vestlige afgrænsning. I forbindelse med vandløbsstigninger kan der opstå mindre oversvømmelser tæt på vandløbet. Området er i forvejen registreret som §3 beskyttet natur i form af sø, mose og overdrev. Planerne sikrer, at der ikke etableres bygningsmasser tæt op af åen og § 3 beskyttet natur, og planerne vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning.

Inden for planområdet er ca. 1,4 ha registreret som økologisk forbindelse, mens et areal på 4,5 ha er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Ved områdets østlige afgrænsning er en spredningskorridor, hvor dyr og planter kan bevæge sig fra faunarør under motorvejen og ned mod tilløb til Brande å. Faunapassagen er tinglyst.

Inden for arealet med potentiel økologisk forbindelse er lidt over en tredjedel af arealet etableret som oplagsplads med bund af belægnings sten. Lokalplanen sikrer, at de økologiske forbindelser og det resterende areal af potentiel økologiske forbindelser friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder. Det vurderes, at planerne ikke vil have en væsentlig påvirkning på økologiske forbindelser.

Skygge og lys

Planerne giver mulighed for at bebyggelse kan opføres i op til 35 meter højde, mens enkelte tekniske anlæg som skorstene og siloer mv. kan opføres i 85 meters højde. Der er ingen naboer til området, som kan blive påvirket af skyggekast.

Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af byggeri og produktion, og det forventes, at der vil komme et øget antal aktiviteter i området. Lokalplanen stiller krav om skærmende beplantning og ikke blændende lys.

Der må ikke opstå generende lyskontraster mellem motorvejens ubelyste kørebanearealer og oplyste bygninger mv. på naboarealer til motorvejen.

Gældende ramme 99.E.1

Erhvervsområde ved Svindbækvej og Vejlevej ved Svindbæk

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet udfra rammeområdet under ét

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. miljøklasse: 4

Max. miljøklasse: 6

Bebyggelsens omfang

Bebyggelse må opføres i op til 20 meter, dog kan enkelte bygningselementer og tekniske anlæg efter en særlig planlægning opføres i op til 50 meter, hvis de kan indpasses visuelt i området.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål med industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt engroshandel. Der må opføres én bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed for ejer, bestyrer eller lignende. I området må der ikke drives handel med dagligvarer.

Miljø

Lokalplanlægningen skal sikre, at der stilles krav i forhold til varetagelse af drikkevandsinteresserne i forbindelse med at miljøklassen hæves.

Zonestatus

Området er i byzone.

Gældende ramme 99.E.8

Erhvervsområde ved den Midtjyske Motorvej og Vejlevej ved Svindbæk

Min. miljøklasse: 4

Max. miljøklasse: 5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af udendørs oplagsplads.

Miljø

Lokalplanlægningen skal sikre, at der stilles krav i forhold til varetagelse af drikkevandsinteresserne.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af rammer

Ramme 99.E.1 udvides og erstatter ramme 99.E.8. Ændringen medfører, at der kan opføres bebyggelse i hele arealet. Dertil ændres bebyggelseshøjden til 35 meter, med mulighed for at enkelte bygningsdele og tekniske anlæg kan opføres i op til 85 meters højde. Miljøklassen ændres til 4-6 for hele området.

Ny ramme 99.E. 1

Erhvervsområde ved Svindbækvej og Vejlevej ved Svindbæk.

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra rammeområdet under ét

Maks. antal etager: 3

Maks. bygningshøjde i meter: 35

Min. miljøklasse: 4

Max. miljøklasse: 6

Bebyggelsens omfang

Bebyggelse må opføres op til 35 meter, dog kan enkelte bygningselementer og tekniske anlæg nødvendig for virksomhedens drift opføres i op til 85 meter.

Områdets anvendelse

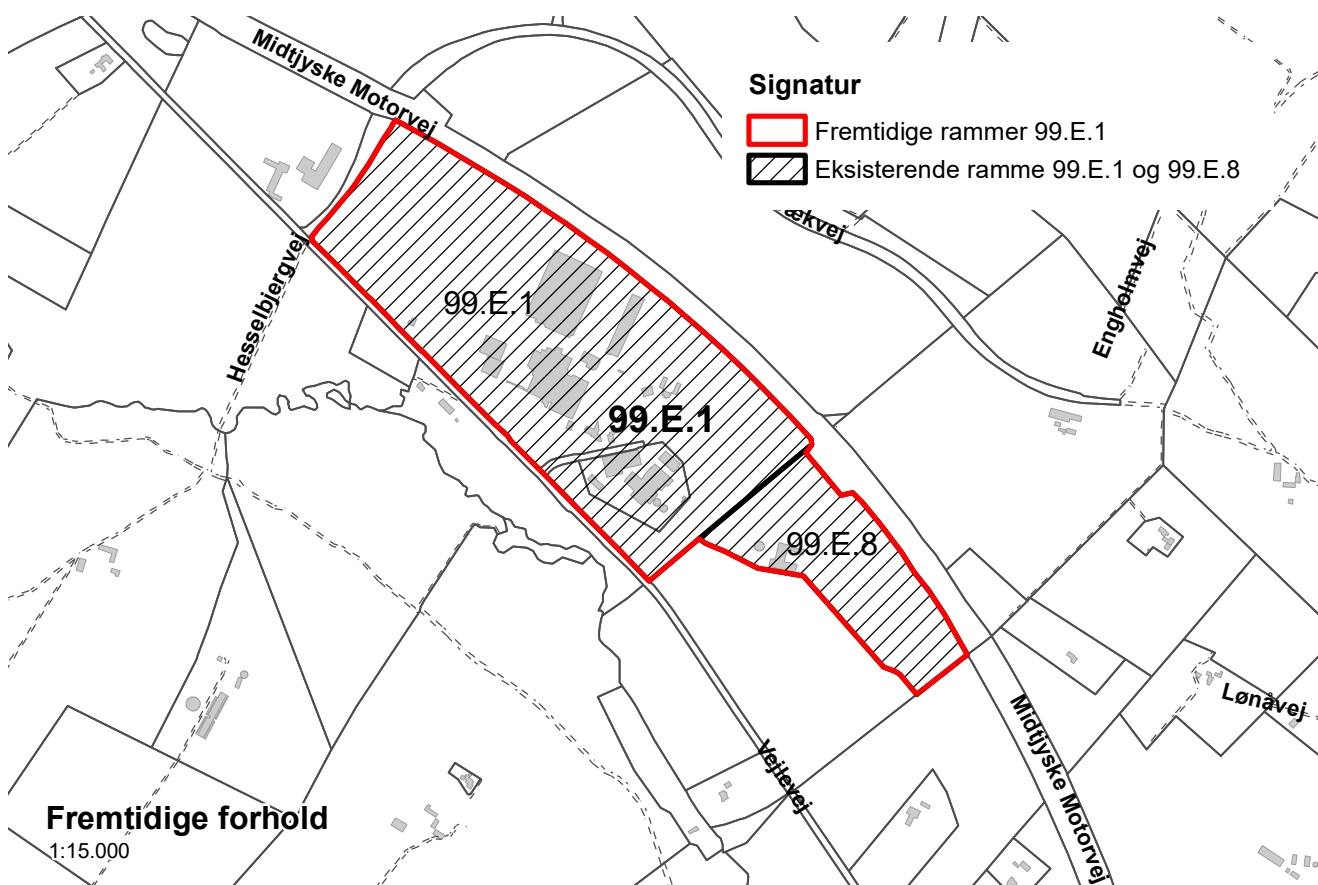
Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsområde for produktionsvirksomhed med industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt engroshandel. I området må der ikke drives handel med dagligvarer.

Miljø

Lokalplanlægningen skal sikre, at der stilles krav i forhold til varetagelse af drikkevandsinteresserne i forbindelse med at miljøklassen hæves.

Zonestatus

Området er i byzone.



Figur 1: Eksisterende opdeling i rammeområde 99.E.1 og 99.E.8, samt fremtidig ramme 99.E.1 der vil dække hele området.



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