

LOKALPLAN NR. 1353

Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

13.09.2023
18.09.2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7 Ubebyggede arealer

7 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

7 Natura 2000-område og bilag IV-arter

7 Museumsloven

7 Kommuneplan 2021-2033

8 Lokalplan

8 Servitutter

9 Arkitekturpolitik

9 Bæredygtighed og klima

9 Oversvømmelse og erosion

10 Tilgængelighed

10 Kystnærhedszonen

10 Butikkers påvirkning af bymiljøet

11 Forsyning

11 Miljøforhold

12 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

14 BESTEMMELSER

14 § 1 Formål

14 § 2 Område og zonestatus

14 § 3 Anvendelse

14 § 4 Udstykning

15 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

15 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

15 § 7 Bebyggelsens udseende

17 § 8 Ubebyggede arealer

18 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

18 § 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

19 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

LOKALPLAN NR. 1353

Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Planproces

26.04.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
09.05.2023 - 09.06.2023 Offentlig høring
13.09.2023 Endelig vedtagelse i byrådet
18.09.2023 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Et byggemarked i bymidten ønsker at flytte deres virksomhed ud af byen og op i erhvervsområdet i Vinding på Ulvehavevej 61, hvor den eksisterende erhvervsbebyggelse er velegnet til formålet.

Byggemarkedet handler fortrinsvis med professionelle, men ønsker fortsat også at betjene privatkunder.

Kommuneplanrammen giver mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer som et byggemarked defineres som. Men eksisterende byplanvedtægt nr. 3 giver ikke mulighed for særlig pladskrævende varer, og derfor skal der udarbejdes en ny lokalplan.

I dag er der byggemarkeder i midtbyen og på nordside af fjorden. Med et byggemarked på Ulvehavevej, hvor der er god trafikbetjening, vil også sydsiden af fjorden få lettere adgang til byggematerialer.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er 5,6 ha og er beliggende i det store erhvervsområde i Vinding på Ulvehavevej 61.

I området er der en eksisterende erhvervsbebyggelse der frem til 2021 har været anvendt af gulvvarmevirksomheden Devi til kontor og lager. Senere blev de en del af Danfoss.

Den første del af bebyggelsen blev opført i 1985-1986. Facaden er opført i



Figur: Indgangen fra Ulvehavevej til området. Cowi juli 2022.

rødgule betonsandwichelementer. Den maksimale højde på bebyggelsen er 7,25 meter.

Under halvdelen af den flade grund er bebygget og belagt, mens størstedelen af grunden er med græs, buske og træer.

Mod vejskel er der et bælte af græs og løvfældende solitære træer. Mod Ulvehavevej er p-pladserne på grunden skærmet med en bølgepurbeplantning.

Området fremstår grønt og pænt.

Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet er det et stort rekreativt område. Her findes der § 3 beskyttet natur som overdrev, sø og eng. Den beskyttede natur begrænser ikke lokalplanområdets udnyttelse.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål op til miljøklasse 6 som f.eks. fremstillingsvirksomhed, håndværker-, lager- og værkstedsvirksomhed, engros-handel, administration og større servicevirksomhed.

Miljøklasser går fra 1 til 6 (7), hvor 1 eksempelvis er liberalt erhverv og 6 er et stort slagteri eller maskinfabrik. Miljøklasserne siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og boligområder for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængige af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktions-tidspunkter mv.

Der kan også placeres butikker med særlig pladskrævende varer, som f.eks. byggemarkeder og bilforhandlere.

En udnyttelse af området kan se på illustrationsplanen på kortbilag 4.

Udstykning og bebyggelse

Der fastlægges en byggelinje på 18 meter fra vejmidte af Ulvehavevej og den del af Karetmagervej der går vest-øst. I dag er bebyggelsen placeret 18 meter fra Karetmagervej, og de 10 meter der er mellem skel og bygning, giver plads til et grønt bælte og til at der f.eks. kan etableres en vej.

Byggelinjerne er vist på kortbilag 3.

I forhold til materiale og arkitektur på bebyggelsen, er der tale om et eksisterende erhvervsområde, der skal kunne rumme mange typer af virksomheder. Da der er krav om beplantning rundt om området, stilles der kun få krav til bebyggelsen udseende, og kun hvis den er synlig.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der kan etableres vejadgange fra Ulvehavevej og Karetmagervej der tilgodeser, at lastbiltrafik og persontrafik adskilles.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er ret stort, og der er mulighed for at udstykke og bebygge arealet yderligere.

Langs lokalplanområdets afgrænsning skal det grønne bevares og mod øst, syd og vest reserveres et 5 meter bredt bælte til græsarealer, lav purbeplantning og de eksisterende solitære løvfældende træer der besvares. Mod nord, mod det rekreative område, skal der udlægges et 5 meter tæt beplantningsbælte med hjemmehørende arter hvis der bygges nyt.

De eksisterende solitære træer skal så vidt muligt bevares, da de giver karakter og forskønner området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen 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.

Museumsloven

Vejlemuseerne har ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet.

Den vestlige halvdel af arealet er bebygget, mens den østlige del har været ubebygget i nyere tid. Her ses terrænet at være oplagt til fortidig bebyggelse. Såfremt der skal bygges nyt på den ubebyggede del af arealet, anbefaler museet derfor, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejdet.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Erhvervsområder skal planlægges med udgangspunkt i principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at arealforbruget skal minimeres, at infrastrukturen skal optimeres i forhold til kollektiv trafik og cyklister og fodgængere.

Planlægningen skal sikre, at erhvervsvirksomheder placeres, så transport af varer og arbejdskraft kan ske let og hensigtsmæssigt. Samtidig skal der tages hensyn til omgivelserne ved en zoneopdeling af virksomhederne, således at de mest miljøbelastende placeres længst væk fra f.eks. boliger og natur.

Arealforbruget til erhvervsområder skal minimeres ved en høj udnyttelsesgrad på de enkelte grunde. Der skal gøres en særlig indsats for, at specielt virksomhederne langs indfaldsvejene og andre markante områder præsenterer sig harmonisk og med en høj kvalitet i arkitekturen.

Detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø. Det eksisterende aflastningsområde og områder til butikker med pladskrævende varegrupper supplerer bymidterne med de butikker og funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion ikke kan indpasses i bymidterne.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 1.2.E.2 Erhvervsområde ved Ulvehavevej og Vidtskue Vej i Vejle. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og større service- og forretningsvirksomheder. I området kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 10.000 m².

Miljøklassen er 1-6. Der kan bygges i en højde på op til 10 meter. Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet.

Mindste grundstørrelse er 1.200 m², og der skal udlægges 10% af etagearealet til fælles opholdsarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

For området gælder byplanvedtægt nr. 3 for et erhvervsområde ved Fredericiavej og Ryttergrøftsvej fra 1976.

Den giver ikke mulighed for detailhandel.

Lokalplanen ophæves for ejendommen ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Servitutter

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Jævnfør servitut af 13.05.1986 skal der etableres et 6 meter bredt beplantningsbælte langs parcellens nordøstlige skel. Lokalplanen er i overensstemmelse med servituten.

Servitut af 03.06.1982 fastlægger to oversigtsarealer på matriklen på henholdsvis hjørnet af Ulvehavevej og Karetmagervej og hjørnet af Karetmagervej og Karetmagervej. Oversigtsarealerne respekteres.

Der er tinglyst af 24.10.1984 et servitútbælte på 4,0 meter på hver siden for en regnvandsledning der går på tværs af grunden, se kortbilag 2.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er arkitekturpolitikens mål at opnå visuel forskønnelse i erhvervsområder. Det gælder både bygningernes arkitektur, de udendørs anlæg og omgivelserne. Erhvervsområderne skal desuden kunne tilfredsstille de krav, som mange moderne virksomheder og institutioner stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Der er tale om et eksisterende erhvervsområde, hvor der allerede er en del bebyggelse. Der stilles dog krav til placering af bebyggelsen og skiltning. Store facader skal brydes for at give variation.

Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

Lokalplanområdet er et eksisterende planlagt erhvervsområde, hvor der ikke gives mulighed for mere byggeri, men for at området også kan anvendes til butikker med særlig pladskrævende varer. Lokalplanen samler dermed mange typer af erhverv i et eksisterende område med let adgang til motorvejen.

Det er et byggemarked fra midtbyen der er flyttet til et erhvervsområde, der er placeret tæt på motorvejen. Dette aflaster midtbyen fra trafik, da byggemarkedet primært betjener erhvervskunder, der ikke har deres virksomhed i midtbyen.

Desuden er der et busstoppested på Ulvehavevej lige uden for lokalplanområdet.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i

hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Der er ikke risiko for oversvømmelse i forbindelse med lokalplanens realisering.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Der er ikke tale om et nyt område, men et eksisterende erhvervsområde.

Tilgængelighed

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende 770 meter fra kysten og 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.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, pga. af skoven langs Ibæk Strandvej.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer. Området er allerede udlagt til dette, og erhverv, i kommuneplanen.

Et byggemarked flytter fra midtbyen til et erhvervsområde i den sydlige del af Vejle by. Der er stadig et byggemarked i midtbyen og flere nord for byen.

Lokalplanen øger næppe konkurrencen på området, men lettere adgangen til et byggemarked f.eks. for borgerne i Børkop, der får kortere til et byggemarked.

Lokalplanen bidrager til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur. Området til butikker med særlig pladskrævende varer supplerer bymidte med de butikker og funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion ikke kan indpasses i bymidten.

I forhold til påvirkning af trafikken, er der redegjort for dette under afsnittet Trafikkapacitet. Samlet vurderes de trafikale påvirkninger at være begrænset for Mølholmområdet som følge af planen.

Der er et busstoppested på Ulvehavevej lige uden for lokalplanområdet, så der er mulighed for de ansatte at vælge offentlig transport.

At der gives mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer kommer ikke til at berøre friarealer.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Der er fjernvarme i området.

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

Lokalplanområdet er med i spildevandsplanen og er separatkloakeret.

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand. Ved markant befæstelse skal der etableres anlæg til forsinkelse af regn- og overfladevand inden tilledning til forsyningens ledning.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er klassificeret som lettere forurenede, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Lugt, støv og luftforurening

Lokalplanområdet er en del af et allerede lokalplanlagt og udnyttet eksisterende erhvervsområde, hvor miljøklassen op til 6 ikke ændres.

Det er derfor ikke aktuelt, om lokalplanområdet belastes med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Trafikkapacitet

Det er fortaget en analyse af trafikken i forhold til, at ejendommen anvendes til byggemarked med engrossalg og detailhandel.

Det forventes, med indlagt sikkerhed, at anvendelse til byggemarked vil genere 1000 biltur på en hverdag. Fratrækkes den trafik der var til den tidligere virksomhed på grunden, sker der en nettoøgning af bilture på 425 på hverdage.

Cirka 65 ture pr. hverdag af disse, vurderes at anvende Ulvehavevej, svarende til en trafikstigning på Ulvehavevej i Mølholm på omkring 5%, og omkring det halve i antal ture lørdag og meget få ture søndag.

De fleste i lokale Mølholm vil anvende Ulvehavevej til et nyt byggemarked, mens de lokale trafikanter fra Vindingområdet har flere ruter, som er meget ligeværdige. Skulle trafikken stige mere end forudsat på Ulvehavevej gennem Mølholm, er det derfor en mulighed at øge modstanden på Ulvehavevej, for herved at få flere "lokale" biler til byggemarkedet ad Fredericiavej og dermed væk fra Ulvehavevej. Der kan også arbejdes med forbud mod tung trafik omkring broen på Ulvehavevej, såfremt dette vurderes nødvendigt.

Samlet vurderes de trafikale påvirkninger at være begrænset for Mølholmområdet, som følge af lokalplanen.

Drikkevand

Området ligger i indvindingsoplandet til Fjeldvig Vandværk. Adgangsveje og parkeringsarealer skal derfor have tæt belægning.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

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 jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

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 arkæolo-

gisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

I forhold til eksisterende byplanvedtægt nr. 3, som planen erstatter, er ændringen, at der gives mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer.

En trafikanalyse viser, at de trafikale påvirkninger vil være begrænset for Møhlholmområdet som følge af lokalplanen.

Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, men området er ikke synligt fra kysten, pga. af skoven langs Ibæk Strandvej.

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

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1353

Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for erhverv i miljøklasse 1-6,
- at give mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer, og
- at sikre et grønt bælte omkring området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 22g og del af 7000az Vinding By, Vinding. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 20.01.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Områdets skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-6, som f.eks. fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel og større servicevirksomhed samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

3.2

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

§ 4 Udstykning

4.1

Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m².

4.2

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ulvehavevej og Karetmagervej.

5.2

Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.3

Veje udlægges i en bredde på 11,0 meter.

5.4

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m² kontorerhverv og butik, og 1 p-plads pr. 100 m² andet erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der fastlægges en byggelinje på 18 meter fra vejmidte af Ulvehavevej og den del af Karetmagervej der går vest-øst, se kortbilag 3.

6.2

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 50, eller bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

6.4

Det maksimale etageareal for de enkelte butikker er 2.500 m². Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål, er 2.500 m².

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

I store facader, der er synlige fra veje, skal der indarbejdes arkitektoniske variationer ved skift, fremrykninger, forskydninger samt forskellige farver eller andet, der giver variation i facaden.

7.2

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget.

7.3

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.4

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.5

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.6

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

Skiltning

7.7

Der kan mod Ulvehavevej og Karetmagervej opsættes 1 søjleskilt/pylonskilt med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Hvor der er flere virksomheder/butikker på ejendommen, skal der være en samordning, således der kun er et søjleskilt pr. ejendom.

7.8

Ved den vej, hvorfra der er kørende adgang, kan der opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne.

7.9

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed/butik; ét på hovedfacaden og ét på bagsiden.

7.10

Der kan opsættes reklamelogo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

7.11

Skilte og pyloner må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

7.12

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom. De skal placeres i en tæt gruppe og på terræn. De kan placeres i det grønne bælte.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der fastlægges et grønt bælte på 5 meter fra vejskel, dog 6 meter mod øst. Det grønne bælte skal mod øst, syd, vest og til dels nord udlægges med græsarealer og lav purbeplantning. Se kortbilag 3. De eksisterende løvfældende solitære træer i bælte og skel skal bevares.

8.2

Mod nord skal der i den østlige del udlægges et tæt beplantningsbælte på 5 meter med hjemmehørende arter. Beplantningsbæltet skal placeres 5 meter fra skel. Se kortbilag 3.

8.3

P-pladser der er synlige fra Ulvehavevej og den sydnordlig gående del af Karetmagervej, skal afskærmes bag bøgepur.

8.4

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10% af etagearealet.

8.5

Udendørs oplag, herunder varegård, og affald må ikke være synlig fra vej og skal afskærmes med hegn eller beplantning. Er de synlige fra vej, skal hegn afskærmes med beplantning.

8.6

Fritstående fast hegn må kun opsættes som trådhegn, og det minimum 5,0 meter fra vejskel.

8.7

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og

henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

8.8

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til bygmodnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

8.9

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.10

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.11

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fællesarealer. Afskærmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5 nævnte parkeringsarealer,

de i § 8 nævnte fælles opholdsareal, og

de i § 8 nævnte beplantninger.

9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og støv er overholdt.

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

10.1

Byplanvedtægt nr. 3 på matr.nr. 22g og del af 7000az Vinding By, Vinding tinglyst den 29.11.1976 ophæves for matriklen.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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.

11.2

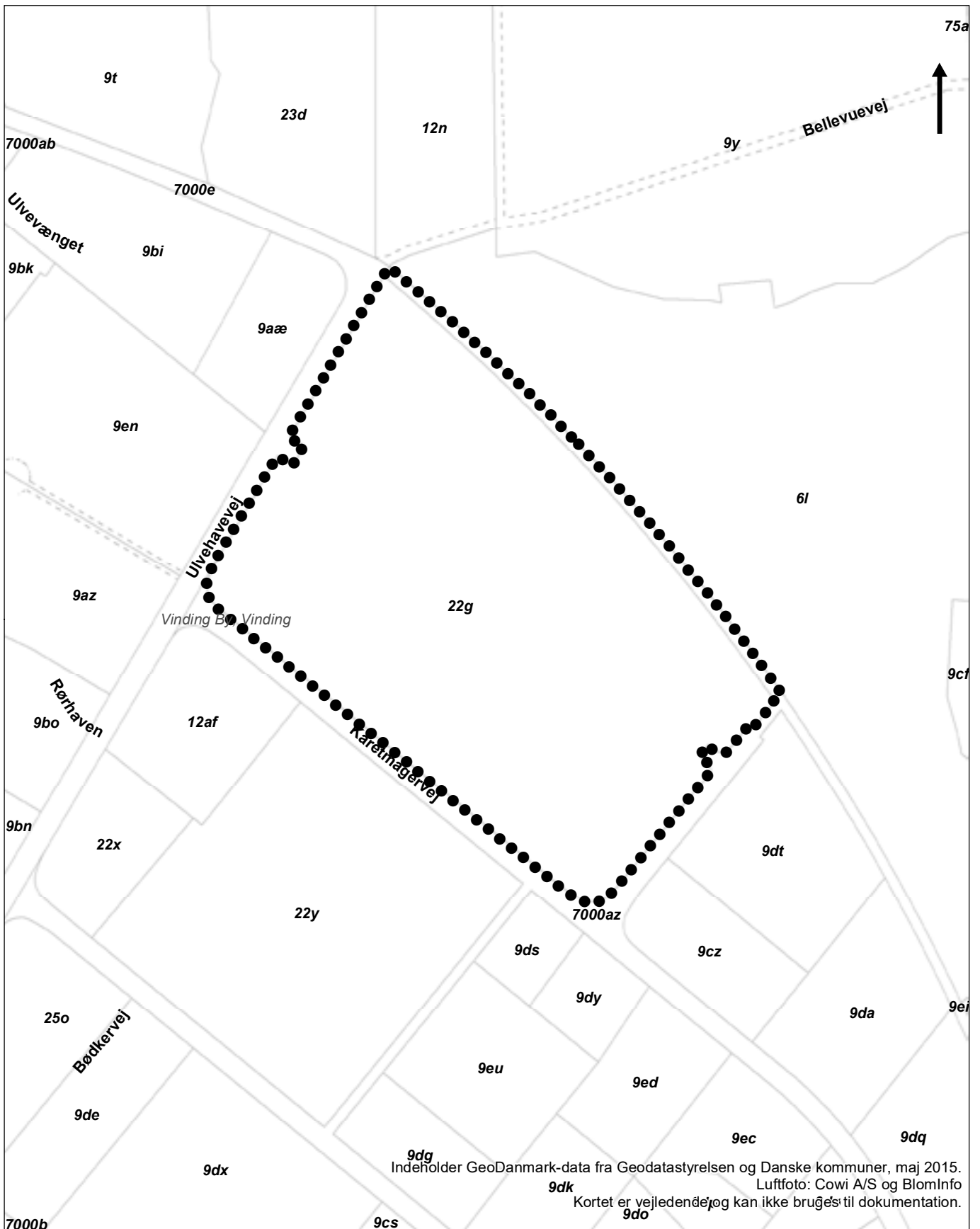
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3




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.

11.4

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



Signatur

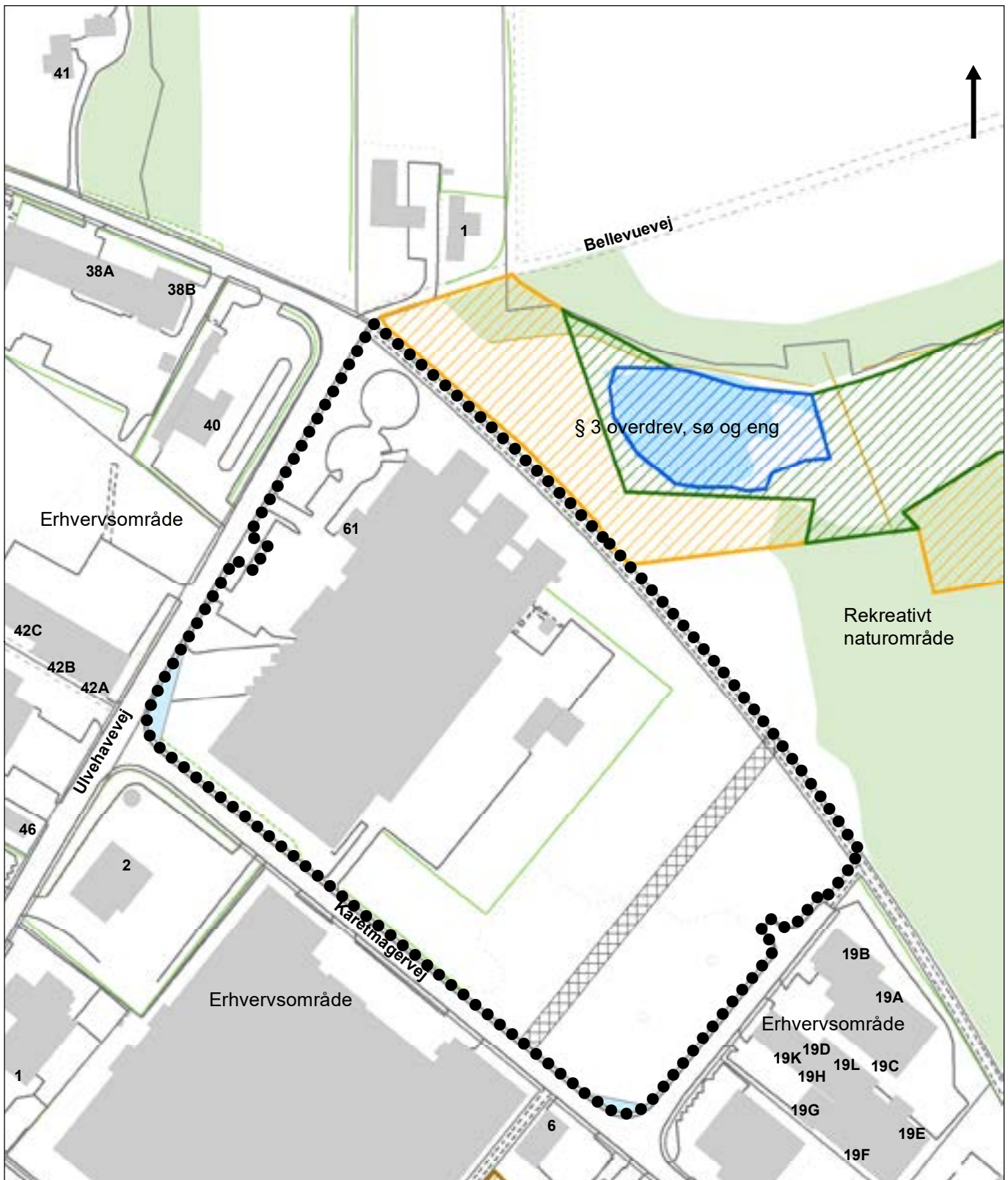
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej












Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1353
 Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle
Matrikler

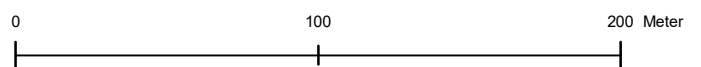
Mål: 1:3.000
 Dato: 20.01.2023
 Rev: xxx
 Init.: ritsi




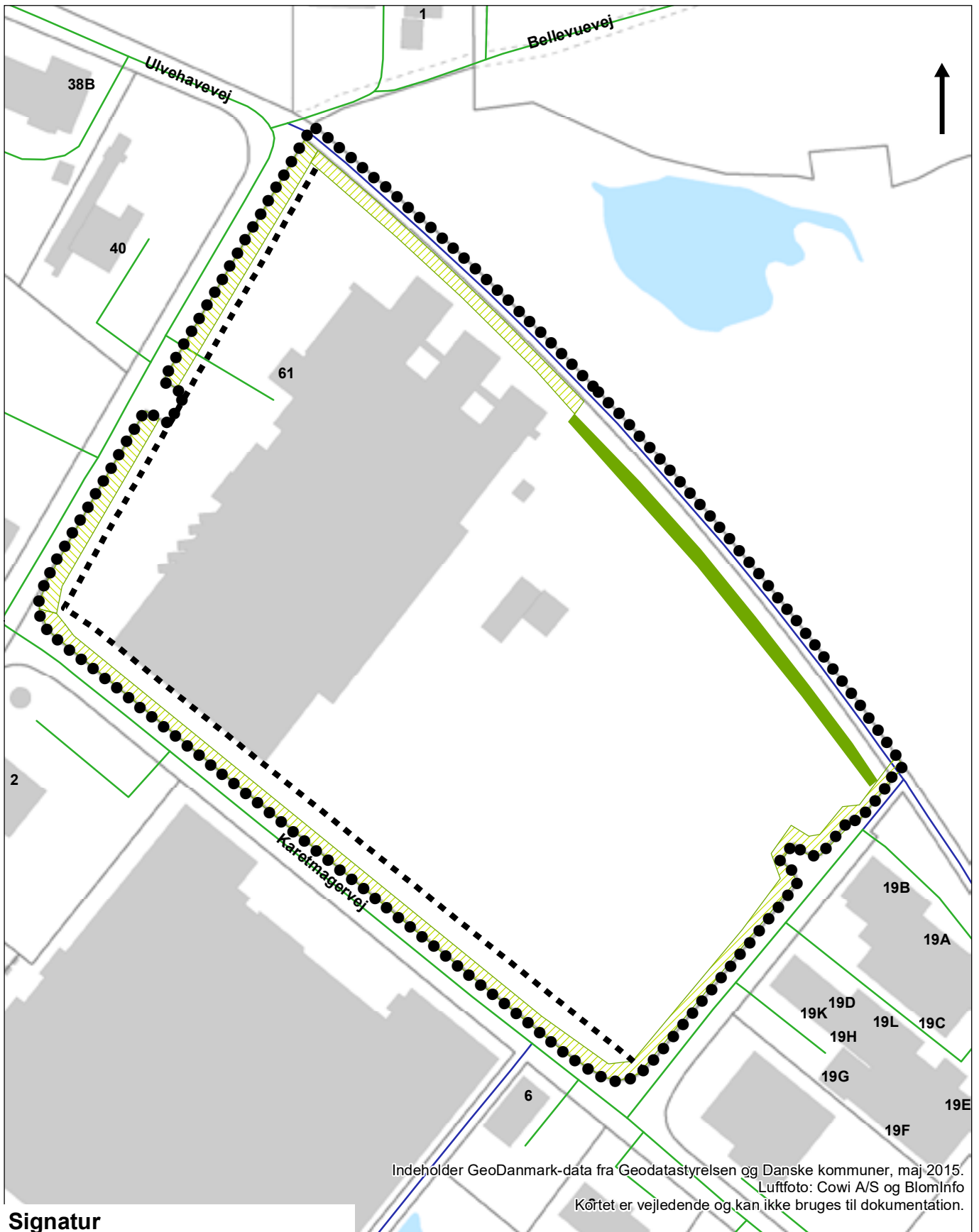
Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Eng
-  Mose
-  Overdrev
-  Sø
-  Regnvandsledning med 4 m servitutbælte
-  Oversigtsareal








older GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
 Luftfoto: Cowi A/S og BlomInfo
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



 <p>Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 2</p>
<p>Lokalplan nr. 1353 Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle Eksisterende forhold</p>	<p>Mål: 1:2.500 Dato: 13.03.2023 Rev: xxx Init.: ritsi</p>



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Byggelinje, 18 meter fra vejmidte
-  Grønt bælte, 5 meter
-  Grønt bælte, 6 meter
-  Beplantningsbælte, 5 meter

0 100 200 Meter



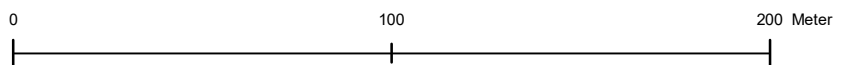
Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1353
Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle
Fremtidige forhold

Mål: 1:2.000
Dato: 08.03.2023
Rev: xxx
Init.: ritsi



- Signatur
- Matricelskel
 - Bygninger med husnummer
 - Regnvandsbassin
 - Byggetræ 15m fra vejskel
 - Ind- og udkørsel
 - Hejn



Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1353
 Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle
Illustrationsplan

Mål: 1:2.000
 Dato: 08.02.2023
 Rev: xxx
 rtsi/
 Init.: ASM-TEGNESTUE Aps

Signatur

Lokalplanens afgrænsning



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

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger,
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67
Mobil tlf.: 29 33 23 70
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

14. september 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-16-21

Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1353 Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle

Lokalplan nr. 1353 Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle er den 13. september 2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen 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.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 18. september 2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

Åbningstider
Fremmøde
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Telefon
Mandag-onsdag kl. 8-15
Torsdag kl. 8-17
Fredag kl. 8-14

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 18. september 2023

Lokalplan nr. 1353

Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at eksisterende bebyggelse på Ulvehavevej 61 i Vinding, der anvendes til erhverv, også kan anvendes til butik.

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

Du kan også se planen hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 13.09.2023 vedtaget lokalplan nr. 1353 Erhvervsområde ved Ulvehavevej, Vejle. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 18.09.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.