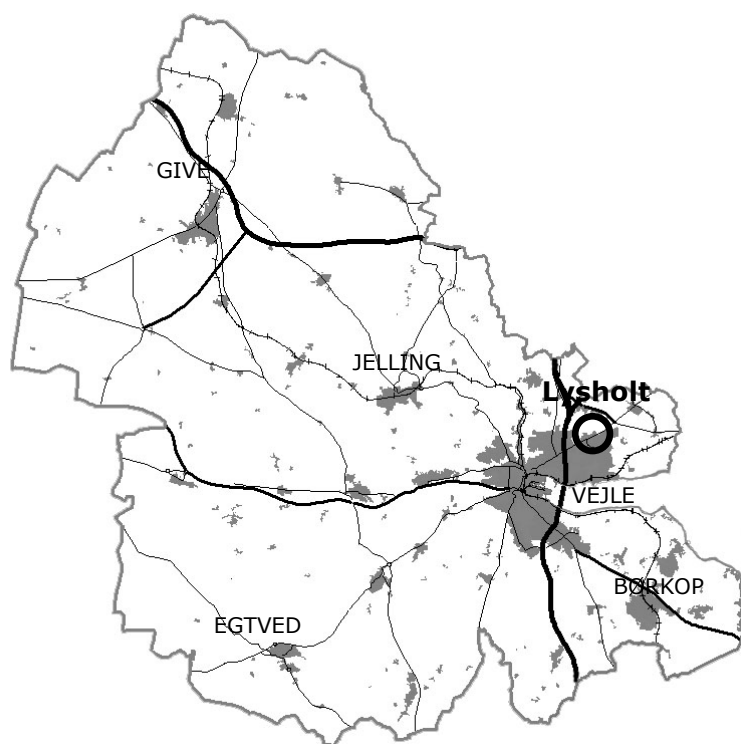


F O R S L A G T I L L O K A L P L A N N R . 1 4 3 1

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle

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



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

28.05.2025
02.06.2025
01.07.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

5 LOKALPLANENS INDHOLD

5 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

8 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

9 Naturbeskyttelsesloven

9 Museumsloven

10 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

10 Kommuneplan 2021-2033

12 Strukturplan

13 Servitutter

13 Arkitekturpolitik

13 Bæredygtighed

14 Oversvømmelse, erosion og klima

14 Forsyning

15 Miljøforhold

15 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFØRSLAGET

18 BESTEMMELSER

18 § 1 Formål

18 § 2 Område og zonestatus

18 § 3 Anvendelse

19 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

19 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

20 § 7 Bebyggelsens udseende

22 § 8 Ubebyggede arealer

23 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

24 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder

24 § 11 Grundejerforening

24 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Planteliste

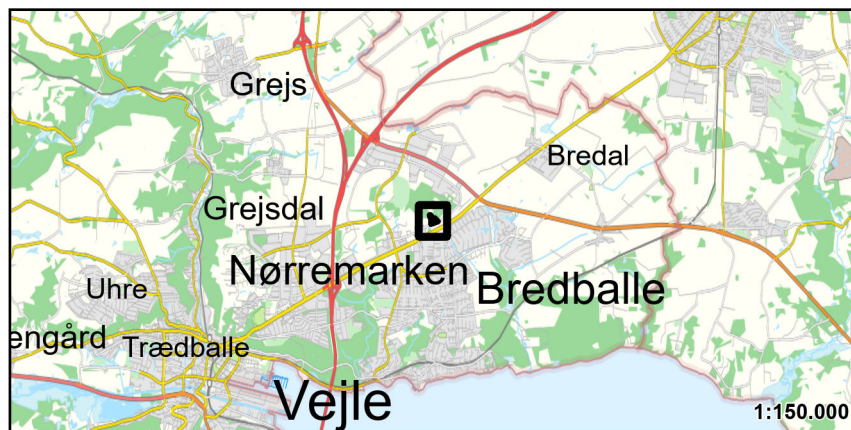
KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af KT Erhvervsbyg og ACB

LOKALPLAN NR. 1431

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

I det attraktive erhvervsområde ved Stiftsvej på Lysholt er der ønske om at bygge på en grund der endnu ikke er lokalplanlagt.

Lokalområdet er placeret i en lomme i skoven med en række naturinteresser, der er taget hensyn til i lokalplanen. Skovene trækkes ind i området ved at der plantes nye træer på parkeringspladsen.

Lokalplanen reserverer et areal til ny natur, hvor der hverken må bygges eller anlægges f.eks. veje og p-pladser.

Naturinteresserne begrænser hvor der må bygges, og der udlægges derfor et byggefelt til bebyggelsen.

Generelt i erhvervsområde Lysholt, stilles der krav om, at bebyggelsen med arkitektur og materialer skal fremstå som dele af en samlet helhed, hvilket lokalplanen fastsætter bestemmelser om.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Strukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt fra 1986.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet på 1,4 ha er beliggende på den nordlige side af den del af Stiftsvej der går parallelt med Horsensvej.

Afgrænsningen af lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

Området står udyrket hen.

Nordvest og nordøst for lokalplanområder er Bredal Kær med fredskov.

Langs den vestlige lokalplanafgrænsning går en sti, der er en del af et større stisystem. Her er også en bolig der er beliggende i et endnu ikke lokalplanlagt erhvervsområde, der stadig er beliggende i landzone.

Mod syd, på den anden side af Stiftsvej, er der ligeledes et ikke lokalplanlagt erhvervsområde, men også en nyere erhvervslokalplan, der udlægger området tættest på lokalplan nr. 1431 til ny natur.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål indenfor miljøklasse 1-6 til stør-

re virksomheder af regional betydning som f.eks. virksomheder med særlige transportbehov og store arealkrav. Det kan f.eks. være engroshandel, administration, kontorer, fremstillingsvirksomhed, håndværker, lager- og værkstedsvirksomhed og servicevirksomhed.

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

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Bebyggelse skal placeres i byggefeltet, som er vist på kortbilag 3.

Byggefeltet er fastlagt på baggrund af, at der skal udlægges ny natur, at der skal dispenseres fra skovbyggelinjen ned til 30 meter, at der er en byggelinje på 20 meter fra Stiftsvej, og at der holdes en afstand på minimum 7 meter fra skel mod stien mod vest.

Som i resten af erhvervsområdet Lysholt, kan der i byggefeltet bygges i op til 17 meter, og bygningsvolumen for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

Mod Stiftsvej fastsættes en byggelinje på 20 meter tilsvarende de andre lokalplaner i området der grænser op til Stiftsvej. Arealet mellem vejen og byggelinjen kan kun anvendes som grønt areal, så området fremstår imødekommende.

Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved 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 erhvervsområde.

Der stilles ikke krav om specifikke materialer til facaderne, men facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren. Ved facadeplader kan der f.eks. arbejdes med forskellige farvenuancer. Eksempler på arkitektur er vist på figur 1 og 2.

Der kan også arbejdes med beplantning som en måde at bryde facaden.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Stiftsvej som vist på kortbilag 3. Der kan etableres to adgange så persontrafik og lastbiltrafik kan adskilles for trafikikkerhedsmæssige hensyn.

Der fastsættes ikke bestemmelser for stier i lokalplanområdet, da det er relativt lille, og da der går en offentlig sti langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.



Figur 1: Eksempel på hvordan den nye bebyggelse arkitektonisk kan komme til at se ud, set fra vest fra Stiftsvej.



Figur 2: Eksempel på hvordan den nye bebyggelse arkitektonisk kan komme til at se ud, set fra øst fra Stiftsvej.

Parkeringsarealerne skal etableres som grøn parkering med f.eks. græsarmering og træer og buske, så der skabes en sammenhæng med skoven der ligger omkring lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Efter strukturplanen for Regionalt Centerområde ved Lysholt i Vejle, skal beplantningen i området danne rammer for de enkelte erhvervsområder, og medvirke til at højne områdets rekreative og biologiske kvaliteter, og gennem et samspil med bygningsanlæg bibringe området et indbydende præg.

Desuden kan beplantningen også medvirke til at afskærme de tilladte mindre oplagspladser eller bygningsanlæg.

Strukturplanen for beplantningen tager udgangspunkt i ønsket om at sammenkæde de eksisterende meget afvekslende skove med nye skovbeplantninger, så der opnås et samlet skovareal med de rekreative og biologiske fordele det indebærer. For alle nye beplantninger i området gælder, at de i overvejende grad skal sammensættes af løvtræsarter der normalt er i området.

Skoven langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsningen skal trækkes ind i området ved at der plantes mindst 20 løvfældende træer på p-pladsen

Arealet, med en bredde på ca. 10 meter, mellem vejbyggelinjen på 20 meter fra vejmidte af Stiftsvej og skel mod vejen, skal begrønnes, så området fremstår imødekommende. Her må ikke placeres bebyggelse, oplag, parkering, udstilling, skiltning og reklamering, hegn og transformere.

Der udlægges et område til ny natur i sammenhæng med eksisterende natur i området, se kortbilag 3. Den nye natur skal fastholdes som naturligt tilgroet areal og må ikke ændres.

I skel mod nabo og mod Stiftsvej indenfor byggelinjen 20 meter fra vejmidte må der kun etableres levende hegn.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. H67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, og det tilhørende fuglebeskyttelsesområde F45, beliggende ca. 2,2 km syd for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område, herunder fuglebeskyttelsesområde, og området

integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Arterne i habitatområdet bliver isoleret fra planområdet pga. den fysiske barriere som Horsensvej udgør.

Bilag IV-arter i habitatdirektivet

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen fra Bredal Kær Skov.

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

For at området kan udnyttes til erhverv, som der er givet mulighed for med kommuneplanen, skal der dispenseres fra linjen.

Det forudsættes, at der dispenseres ned til 30 meter fra skovbrynet for at området kan bebygges. Dispensationen gives i forbindelse med byggetilladelsen.

Det er ligeledes forudsat i lokalplanen, at fredskovsmyndigheden ved Naturstyrelsen, godkender at skovbrynet fastsættes til hvor det er i marken, og ikke som registreret på kortportalen Arealinformation, som vist på kortbilag 2. Det forudsættes dermed, at skovbrynet følger lokalplanafgrænsningen.

Museumsloven

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.

Vejlemuseerne har foretaget en arkæologisk forundersøgelse af byggefeltet, hvorved der blev konstateret væsentlige fortidsminder. Disse fortidsminder er efterfølgende udgravet og byggefeltet frigivet. Forud for jordarbejde i andre dele af lokalplanområdet bør indhentes en udtalelse efter Museumslovens § 25 fra Vejlemuseerne.

Diger

Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse ligger et fredet dige, se kortbilag 2. Diget bevares i lokalplanen.

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget.

Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligehold, som at reparere diget, hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv.

Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

Når diget overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen, men vil fortsat blive administreret efter museumslovens regler. Efterfølgende ændringer af diget vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 31 Bredal By, Engum, dvs. hele lokalplanens område. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen dækker et område på ca. 1,4 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven og områder med naturinteresser. Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, hvorfra der forudsættes at der dispenseres ned til 30 meter fra skovbrynet. Derud over er hele lokalplanområdet omfattet af potentielle økologiske forbindelse og naturområder, hvoraf en del reserveres til ny natur. Det giver et meget lille byggefelt, og der er derfor tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

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 fod-

gængere og at erhvervsområder nær motorveje fortrinsvis skal forbeholdes virksomheder med stort transportbehov.

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.

Ønsket om at tiltrække virksomheder med en høj miljøprofil er yderligere en grund til at arbejde med kvaliteten af erhvervsområderne.

Økologiske og potentielle økologiske forbindelser og naturområder og potentielle naturområder

Stor set hele lokalplanområdet er omfattet af en potentiel økologiske forbindelse der er sammenfaldende med et udlæg til potentiel ny natur, se kortbilag 2. Området er en del af et større naturområde og en økologisk forbindelse der går nord-syd i området.

I økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.

Økologiske forbindelser indenfor byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer, og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Potentielle naturområder har et stort potentiale for at kunne udvikle sig til værdifuld natur inden for en rimelig tidshorisont. Naturområder skal sikre et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder. Potentielle naturområder, som ligger inden for eller nær byzone, bør indarbejdes som en kvalitet i og nær bymiljøerne. Det er særlig vigtigt, at det bynære landskab er udviklet med tanke for, at naturen kan opleves tæt på, og at der er let adgang til den.

Lokalplanen udlægger et større område til ny natur i sammenhæng med den eksisterende natur og økologiske forbindelse, som omfatter fredskoven langs lokalplanområdets nordøstlige afgræsning. Den nye natur friholdes for byggeri og anlæg.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 1.6.E.3 Erhvervsområde ved Gammelmarksvej i Vejle.

Rammen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål. Området skal anvendes til større virksomheder og institutioner af regional betydning, f.eks. virksomheder med særlige transportbehov og store arealkrav. Langs nord-siden af Horsensvej og langs Juelsmindevej kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

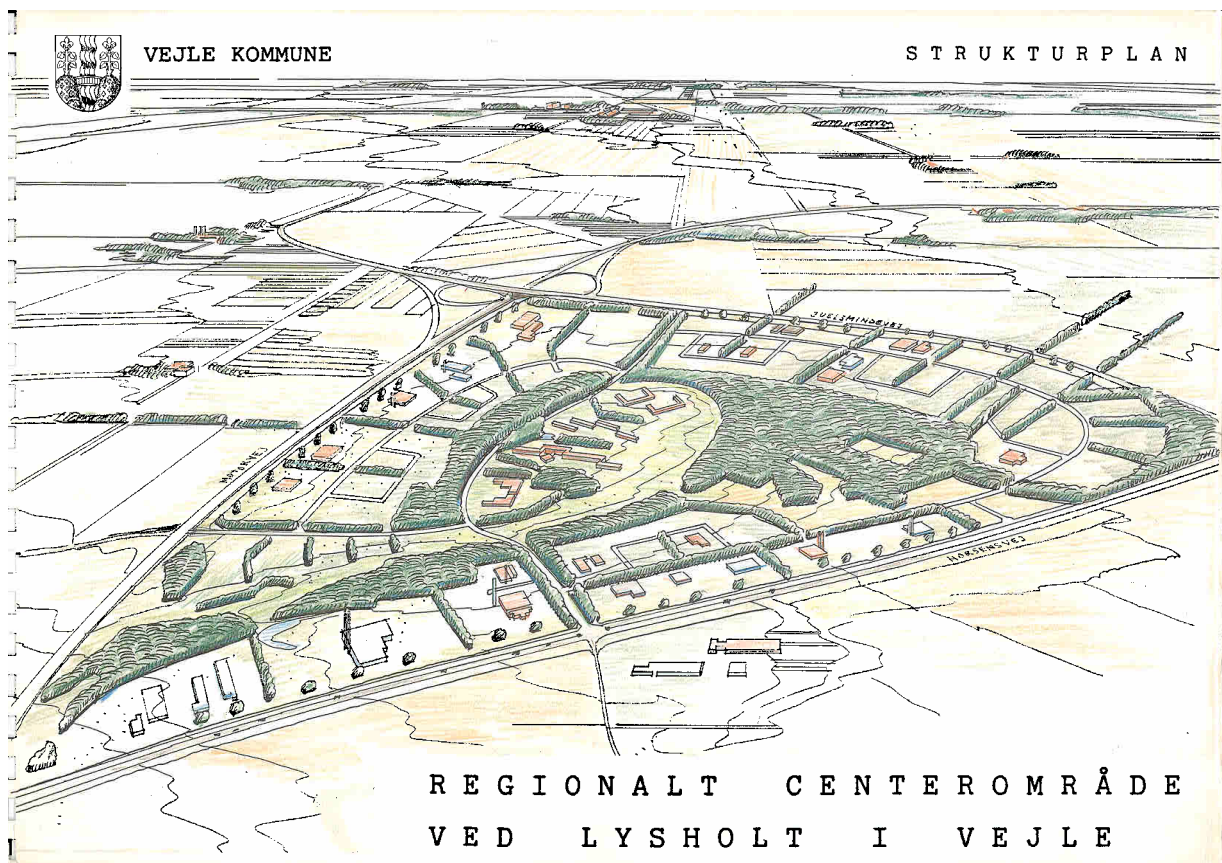
Der kan bygges 3 m² pr. grundareal og i en højde på 17 meter. Miljøklassen er 1-6.

10% af etagearealet skal udlægges til fælles opholdsareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen.

Strukturplan

Strukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt i Vejle fra 1986 omfatter



Figur 3: Strukturplanen fra 1986

området mellem Horsensvej, Juelsmindevej og motorvejen.

Strukturplanen indeholder principper og retningslinjer for den fremtidige udformning af området med henblik på, hvordan det trafikalt, bebyggelses- og beplantningsmæssigt kan udbygges. Strukturplanen giver principielle retningslinjer for beplantning og friarealer, udlæg af veje og stier, byggelinjer og anvendelse.

Lokalplanen følger hovedlinjerne i de udstyknings- og bebyggelsesprincipper, der er fastlagt i strukturplanen.

Servitutter

Generelt er det 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 alle relevante forsyningsselskaber skal kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

Servitutredeğørelsen viser, at der ikke er tinglyst servitutter for lokalplanområdet.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. 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.

Se afsnit om Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende for beskrivelse af arkitektur.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale.

Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

På grund af naturinteresser i området kan lokalplanområdet ikke udnyttes særlig intensivt til gavn for miljøet. 1/4 af grunden udlægges til ny natur, der

skaber/bevarer sammenhæng i en større flora- og faunapassage.

Lokalplanområdet ligger som en lomme i skoven, hvor skoven trækkes ind i området, ved at der stilles krav om nye træer på parkeringspladsen.

Lokalplanområdet er beliggende i et erhvervsområde med et veludbygget vejnet så ansatte og tung transport kan komme let til og fra området. Der er et stoppested kun 400 meter fra lokalplanområdet, og en grussti der går helt til St. Grundet.

Det vurderes, at potentialet for at skabe en mere bæredygtig plan er opnået, da naturens værdi er udnyttet.

Oversvømmelse, erosion og klima

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.

Lokalplanområdet er ikke i kommuneplanen udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

Afledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde, 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.

Forsyning

Vand

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

Varme

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 omfattet af Vejle Kommunes spildevandsplan som et område med planlagt separat kloakering.

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 forventes fastsat til 60 i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforurening

Da lokalplanområdet var beliggende i landzone inden lokalplanen blev vedtaget, og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster området med lugt, støv eller anden luftforurening. Naboområderne mod vest og syd, der er udlagt til erhverv, er endnu ikke er bebygget, og der er skov mod de andre sider.

Støj ved følsom anvendelse

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

Lugt, støv, luftforurening og støj fra erhvervsområder

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til erhverv i miljøklasse 1 til 6 i overensstemmelse med den kommuneplanramme der gælder for lokalplanområdet. Kommuneplanrammen gælder for en stor del af erhvervsområde Lysholt. Lokalplanområdet påvirker ikke naboområder med lugt, støv, luftforurening og støj.

Miljøklasser går fra 1 til 6 (7), hvor 1 eksempelvis er liberalt erhverv og 6 er et stort maskinværksted. Miljøklasserne siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og boligområder og andre støjfølsomme anvendelser for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængig af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionstidspunkter mv.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF 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 arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10a. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. H67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, og det tilhørende fuglebeskyttelsesområde F45, beliggende ca. 2,2 km syd for planområdet. Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område, herunder fuglebeskyttelsesområde, og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold. Arterne i habitatområdet bliver isoleret fra planområdet pga. den fysiske barriere som Horsensvej udgør.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse ligger et fredet dige. Diget bevares i lokalplanen.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen fra Bredal Kær Skov. Det forudsættes, at der dispenseres ned til 30 meter fra skovbrynet for at området kan bebygges.

Stor set hele lokalplanområdet er omfattet af en potentiel økologiske forbindelse der er sammenfalden med et udlæg til potentiel ny natur. ¼ af lokalplanområdet udlægges til ny natur, der skaber/bevarer sammenhængen i en større flora- og faunapassage.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1431

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 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 sikre principperne for den grønne struktur som i Strukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt i Vejle
- at der udlægges et areal til ny natur, og
- at sikre arkitektonisk kvalitet på facadebebyggelsen mod Stiftsvej.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 31 Bredal By, Engum. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 17.03.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til erhvervsformål indenfor miljøklasse 1-6 til større virksomheder af regional betydning som f.eks. virksomheder med særlige transportbehov og store arealkrav. Det kan f.eks. være engroshandel, administration, kontorer, fremstillingsvirksomhed, håndværker, lager- og værkstedsvirksomhed og servicevirksomhed.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning samt telemast til mobildækning.

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med lokalplanområdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

4.2

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Stiftsvej som vist på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

I vejudlægget skal lys/lygter placeres i den ene side og træer i den anden.

5.4

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² kontor og administration, og for andet erhverv fastsættes antallet af p-pladser i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m² kontorer og 1 cykel p-plads pr. 200 m² andet erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der fastlægges en byggelinje på 20 meter fra vejmidte af Stiftsvej, se kortbilag 3. Arealet inden for byggelinjen må ikke anvendes til bebyggelse, oplag, parkering, udstilling, skiltning og reklamering, hegn og transformere.

6.2

Bebyggelse skal placeres i byggefeltet som vist på kortbilag 3. Byggefeltet er placeret 20 meter fra vejmidte og mindst 30 meter fra skovbrynet.

6.3

Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m².

6.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 17 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.

6.5

En telemast må opføres i en maksimal højde på 36 meter. I forbindelse med masten kan der etableres tilhørende teknikskabe/teknikskure og udstyr. Telemasten skal placeres bag byggelinjen.

6.6

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved 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 erhvervsområde.

7.2

Bebyggelse med facade mod Stiftsvej skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, f.eks. beplantning, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren. Ved facadeplader kan der f.eks. arbejdes med forskellige farvenuancer.

7.3

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

7.4

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

7.5

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk og placeres symmetrisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget. På flade tage skal stativet ikke være synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.6

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

7.7

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

7.8

Telemasten må opføres som gittermast, rørmast, eller flagstangsløsning.

Skiltning

7.9

Der kan opsættes 1 søjleskilt/pylonskilt pr. ejendom 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 at der kun er et søjleskilt pr. ejendom.

7.10

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.

7.11

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed.

7.12

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

7.13

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom, og de skal placeres i en gruppe og på terræn.

7.14

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.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Arealet mellem vejmidten af Stiftsvej og byggelinjen, der har en bredde på 20 meter, hvor de ca. 10 meter er indenfor lokalplanområdet, fastlægges til grønt bælte. Det grønne bælte skal begrønnes med f.eks. græs, lav purbeplantning og løvfældende træer. Se bilag A Planteliste.

8.2

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

8.3

Der skal udlægges ny natur som vist på kortbilag 3. Arealet skal fastholdes som naturligt tilgroet areal og må ikke ændres.

8.4

Parkeringspladser skal begrønnes med minimum 20 løvfældende træer fra bilag A Planteliste.

8.5

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med løvfældende træer og buske, som er naturligt fremkommende i mark- og læhegn i området. Det skal være en blanding af lave/mellemhøje buske og mindre træer, som vælges fra bilag A Planteliste.

8.6

Fast hegn må kun etableres som trådhegn, og skal holdes 2,5 meter fra vej- og naboskel, samt udenfor byggelinjen og den nye natur. Fast hegn mod Stiftsvej skal begrønnes på ydersiden med løvfældende træer og buske, som er naturligt fremkommende i mark- og læhegn i området. Det skal være lave/mellemhøje buske og mindre træer, som vælges fra bilag A Planteliste.

8.7

Udendørs oplag skal afskærmes, og afskærmningen skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Eller der kan afskærmes med trådhegn og beplantning jævnfør § 8.6.

8.8

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.

8.9

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel og diges fod end 2,5 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 og udføres som naturlige skråningsanlæg.

8.10

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

8.11

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

8.12

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fælles opholdsarealer. 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.

8.13

Diget med beplantning, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2,5 meter til digets fod.

8.14

En telemast og tilhørende teknikskabe/teknikskure og udstyr skal afskærmes af beplantning i form af tæt buskbeplantning tilsvarende eksisterende beplantning i området, der kan opnå en højde på minimum 4 meter.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.4 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.2 nævnte fælles opholdsareal

de i §§ 8.1, 8.4, 8.6 og 8.7 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Der er landbrugspligt på lokalplanens matr.nr. 31 Bredal By, Engum. Inden realiseringen af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanens område jævnfør landbrugsloven.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bebygget. Det er grundejernenes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

11.3

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

11.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

11.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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.

12.2

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.

12.3

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.

12.4

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

BILAG A. PLANTELISTE

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøj
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormenil (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævekrone
Nyserøllike
Korsknep
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Slyngplanter og bunddække

Alm. gedeblad (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)

Buske og lave træer til beplantningsbælter

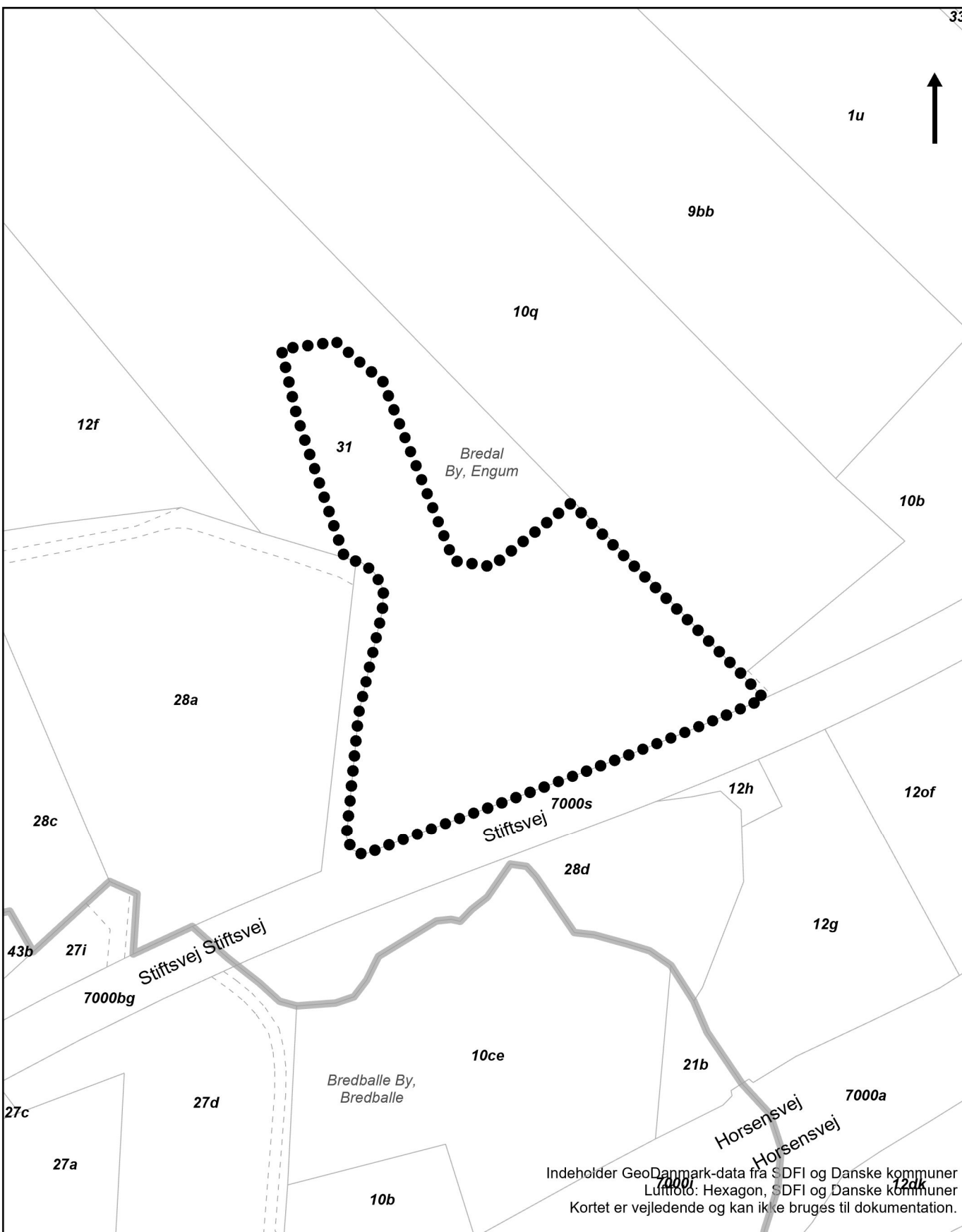
Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vriertorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyld (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer til beplantningsbælter

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Ejerlav
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

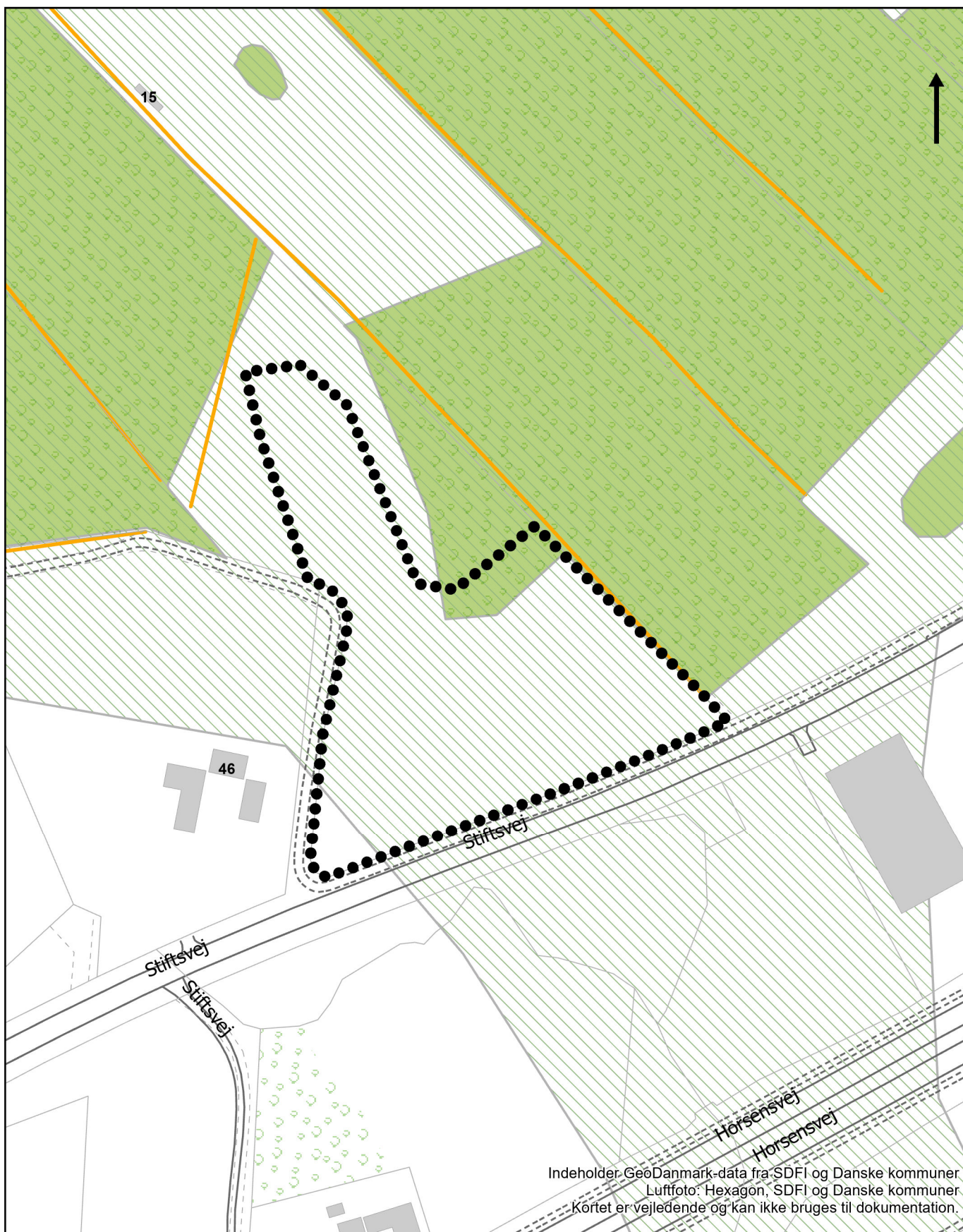
Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1431

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle

Matrikler

Mål: 1:2.000
Dato: 17.03.2025
Rev: xxx
Init.: ritsi



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Optaget vej
- Bygninger med husnummer
- Beskyttede sten og jorddiger
- Potentielle økologiske forbindelser og naturområde
- Økologiske forbindelser og naturområde
- Fredskov pr. 17.03.2025

0 25 50 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

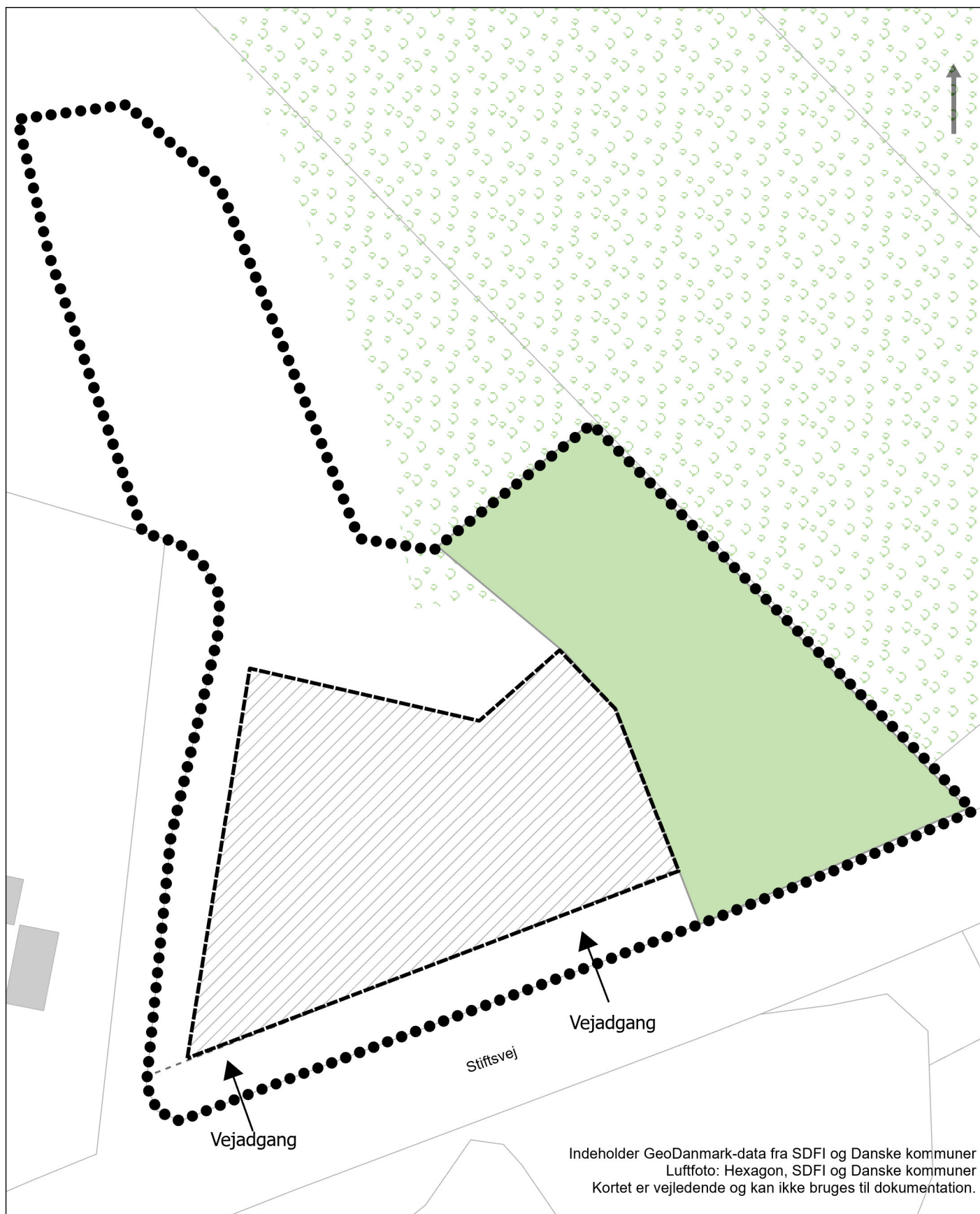
Lokalplan nr. 1431

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle

Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:2.000
Dato: 17.03.2025
Rev: xxx
Init.: ritsi



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Ny natur
-  Byggefelt
-  Byggelinje 20 meter fra vejmidte
-  Fredskov pr. 17.03.2025

0 25 50 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1431

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle

Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:1.000
Dato: 14.04.2025
Rev: xxx
Init.: ritsi



Signatur

●●● Lokalplanens afgrænsning

0 25 50 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1431

Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle

Illustrationsplan

Mål: 1:1.000
Dato: 25.03.2025
Rev: xxx
Init.: ACB



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

30. maj 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-2-25

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1431

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1431 Erhvervsområde nord for Stiftsvej, Vejle. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 28. maj 2025.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan 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.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende på Stiftsvej 44 på Lysholt, del af matr.nr. 31 Bredal By, Engum.

Lokalplanforslaget giver mulighed for erhverv i op til 17 meter i et byggefelt, og udlægger et område til ny natur.

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



Figur 1 Kort af lokalplanområdet, hvor afgrænsningen er vist med gult

Her kan du se forslaget

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 2. juni 2025. Hvis du ønsker at få planen printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring fra mandag 2. juni 2025 med høringsfrist tirsdag 1. juli 2025 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

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

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Diget langs lokalplanområdets nordøstlige grænse bevares. Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, og det forudsættes, at der dispenseres ned til 30 meter fra skovbrynet for at området kan bebygges. Området er omfattet af en potentiel økologiske forbindelse og potentiel ny natur. ¼ af lokalplanområdet udlægges til ny natur, der skaber/bevarer sammenhængen i en større flora- og faunapassage. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#).

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

1. Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

2. Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

3. Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

4. Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- ☒ Almindelige personoplysninger
- ☒ evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

☒ Nej ☐ Ja

7. Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

8. Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I særlige tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

11. Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

12. Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk