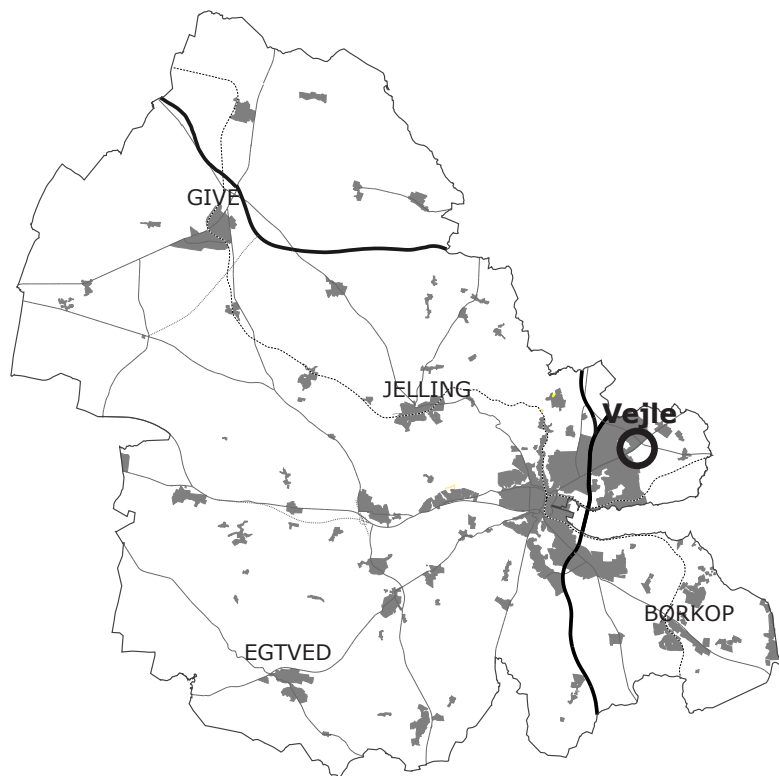


LOKALPLAN NR. 1338

Erhvervsområde ved Stiftsvej og Horsensvej, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

09.03.2022
14.03.2022

side

5 REDEGØRELSE

5 Baggrund og formål

6 Eksisterende forhold

6 Lokalplanens indhold

- 6 Anvendelse
- 7 Udstykning og bebyggelse
- 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 7 Ubebyggede arealer

8 Forhold til anden planlægning og lovgivning

- 8 Natura 2000-områder og bilag IV-arter
- 8 Naturbeskyttelsesloven
- 9 Museumsloven
- 9 Kommuneplan 2021-2033
- 11 Strukturplan
- 12 Lokalplan
- 12 Servitutter
- 12 Arkitekturpolitik
- 12 Bæredygtighed og klima
- 13 Oversvømmelse og erosion
- 13 Tilgængelighed
- 13 Kystnærhedszonen
- 13 Butikkers påvirkning af bymiljøet
- 14 Forsyning
- 14 Miljøforhold

15 Miljøscreening af lokalplanforslaget

16 BESTEMMELSER

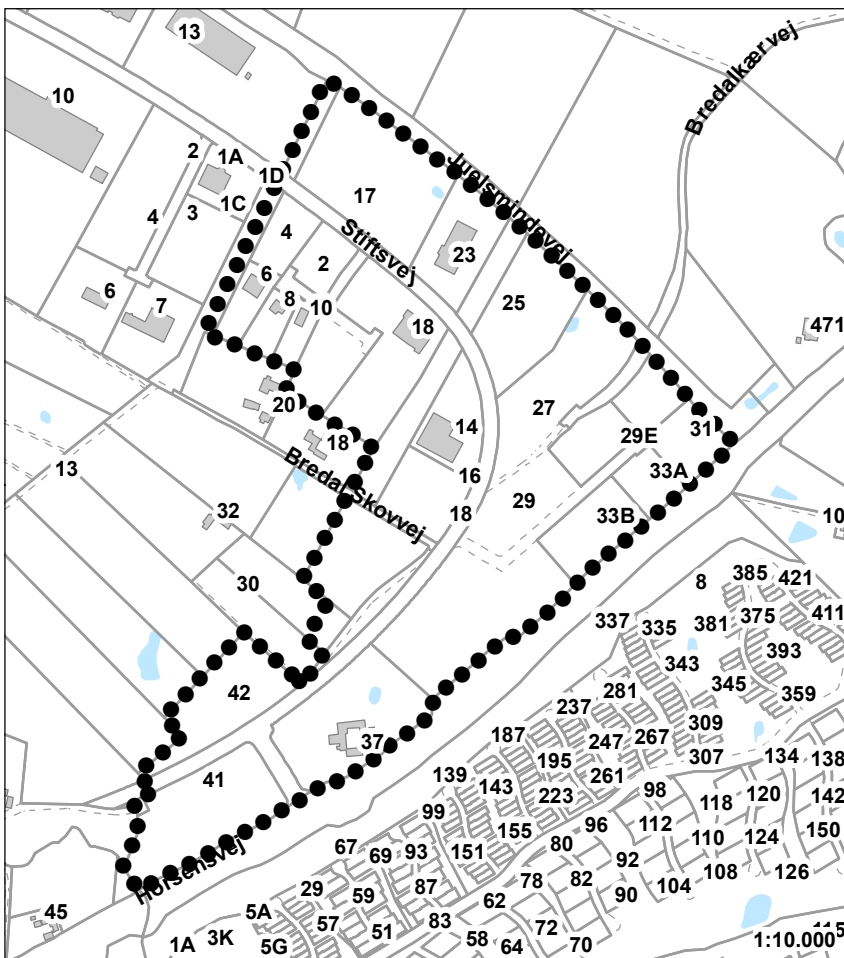
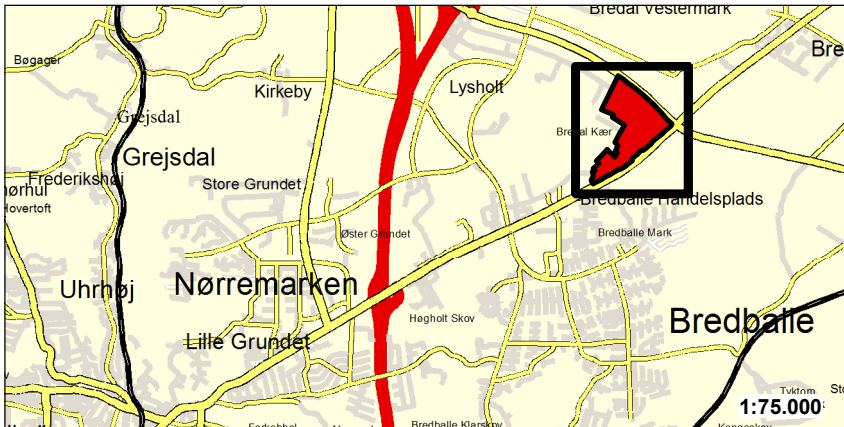
- 16 § 1 Formål
- 16 § 2 Område og zonestatus
- 16 § 3 Anvendelse
- 17 § 4 Udstykning
- 17 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 18 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 19 § 7 Bebyggelsens udseende
- 20 § 8 Ubebyggede arealer
- 22 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 22 § 10 Grundejerforening
- 22 § 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter
- 22 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold

LOKALPLAN NR. 1338

Erhvervsområde ved Stiftsvej og Horsensvej, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- Eksisterende bebyggelse med husnumre

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

03.11.2021 Vedtagelse af forslag i byrådet

08.11.2021 - 06.12.2021 Offentlig høring

09.03.2022 Endelig vedtagelse i byrådet

14.03.2022 Offentliggørelse

BAGGRUND OG FORMÅL

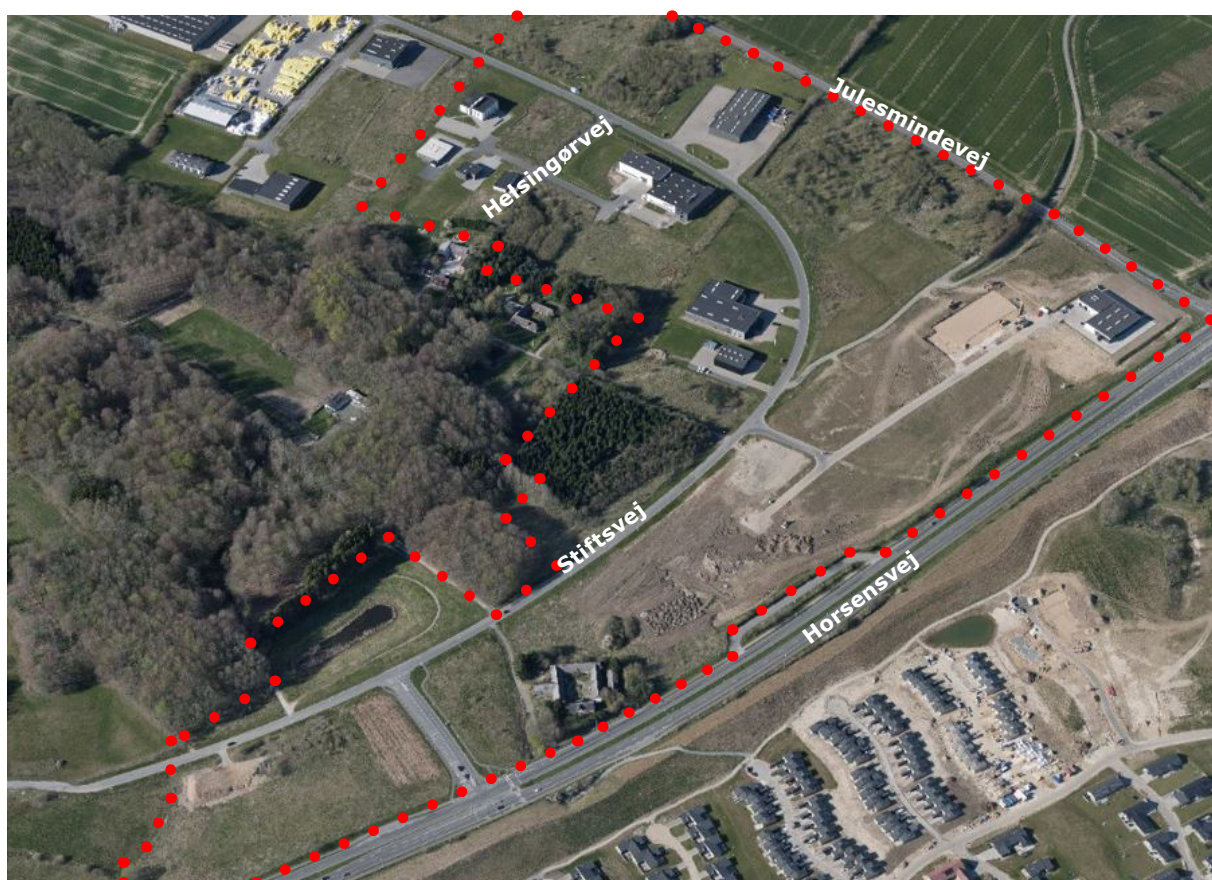
Det eksisterende erhvervsområde i den sydøstlige del af Stiftsvej samt Helsingørvej på Lysholt, med bl.a. facadegrunde mod Horsensvej og Juelsmindevej, er et attraktivt sted for virksomheder at lokalisere sig. Området har også let adgang til motorvejen.

Det er tilstræbt at skabe et eksklusivt erhvervsområde ved at virksomhederne, der er synlige fra de store veje, gives en høj kvalitet i arkitekturen og beplantning der understøtter dette.

Flere virksomheder i erhvervsområdet, ønsker at udvide, men er begrænset af eksisterende lokalplan nr. 202, der kun giver mulighed for miljøklasse op til 4 samt en højde på maksimalt 12 meter.

Den nye lokalplan skal derfor give mulighed for i en del af området, at der kan etableres virksomheder op i miljøklasse 5 samt en højde på 17 meter.

Derudover nedsættes grundstørrelsen til 3.000 m², da der generelt efterspørges mindre grunde, f.eks. til bilforhandlere.



Lokalplanområdet, afgrænset med røde prikker, set fra syd mod nord [Vurderingsstyrelsen]

Generelt er lokalplan nr. 202 fra 2006 utidssvarende i forhold til virksomhedernes ønsker til grundstørrelse, oplag, sikkerhedshegn mm. Den nye lokalplan, der erstatter lokalplan nr. 202, vil derfor opdatere indholdet til at kunne imødekomme virksomhedernes behov. Dog uden at gå på kompromis med de arkitektoniske krav der er fastsat i lokalplan nr. 202, hvilket især gælder facaderne mod Horsensvej og Juelsmindevej.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er attraktivt beliggende ved Horsensvej, Juelsmindevej, Stiftsvej og Helsingørvej på Lysholt i Vejle. Området er ca. 35,1 ha, og er siden 2006 omdannet fra landbrugsjord til et erhvervsområde med forskellige typer af virksomheder. Der er bl.a. produktionsvirksomheder, kontorer og bilforhandlere i området.

Der er også ubebyggede grunde.

Der har været en efterspørgsel efter mindre grunde i området, især med facade til Horsensvej og Juelsmindevej, da det appellerer til bilforhandlere og lignende, og der er derfor dispenseret fra den tidligere lokalplan nr. 202 til grundstørrelsen ned til 3.000 m².

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

Nordøst og nordvest for området ligger erhvervsområder med mulighed for tungere erhverv. Området nordvest for er fuldt udbygget.

Vest for området ligger en fredsskov, og to boliger der har grund op til lokalplanområdet. Mod sydøst er et stort boligområde, Tirsbæk Bakker, bag en høj støjvold. Erhvervsområdet er dermed ikke synligt fra boligområdet.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål indenfor miljøklasse 2-5 som for eksempel engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed, håndværker, lager- og værkstedsvirksomhed og servicevirksomhed af regional betydning, med f.eks. særlige transportbehov og store arealkrav.

Mod Horsensvej gives der mulighed for en miljøklasse op til 4 og bagved nord for Stiftsvej en miljøklasse op til 5. Virksomheder langs Horsensvej er facadevirksomheder der holder sig indenfor en miljøklasse 4.

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 for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængig af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionstidspunkter mv.

Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer mellem Stiftsvej og Horsensvej/Juelsmindevej.

Særlig pladskrævende varer er defineret i planloven.

På facadegrunde mod Horsensvej og Juelsmindevej må udendørs oplag ikke være synlig fra Horsensvej og Juelsmindevej. På øvrige grunde må der ikke være udendørs oplag på den del af grunden, der vender mod en vej.

Udstykning og bebyggelse

For at fastholde det grønne strøg mod Horsensvej, fastsættes en facadebyggelinje på 50 meter tilsvarende andre byggelinjer langs Horsensvej. Ligeledes fastsættes en byggelinje mod Juelsmindevej, se kortbilag 3. Begge disse linjer var også en del af lokalplan nr. 202.

Facadebyggelinjerne giver en ensartethed selvom der bygges i forskellige materialer og højder, og er dermed med til at samle bebyggelse.

For Stiftsvej fastsættes en byggelinje på 20 meter. Arealet mellem vej og byggelinjen skal begrønnes, så området fremstår imødekommende.

Mellem det grønne bælte, på 40 meter mod Horsensvej, og facadebyggelinjen, fra 40-50 meter, fastsættes en udstillingszone. Her kan f.eks. bilforhandlere udstille et mindre antal biler, og der kan etableres kundeparkering, der skaber liv foran bebyggelsen.

Derudover fastsættes en skiltezone fra 10-13 meter fra vejskel af Horsensvej og Juelsmindevej, hvor der kan opsættes skilte og flag. Se kortbilag 3.

Der differentieres i byggehøjden, så der kan bygges i op til 12 meter langs Horsensvej, der passer til det øvrige bebyggelse langs vejen, og 17 meter bagved, der er mindre synligt fra indfaldsvejen.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier i området er anlagt efter principperne i strukturplanen for Lysholt.

Stien i den østlige del af lokalplanområdet er den tidligere Bredalkærvej, der er omdannet til sti. Den går fra Stiftsvej under Juelsmindevej og binder op på stisystemet i erhvervsområdet nordøst for Juelsmindevej.

Stien i den sydvestlige del af lokalplanområdet, er del af et større stisystem der er ved af blive etableret fra Lille Grundet til Tirsbæk Strand via St. Grundet, Hornstrup Mølleby, VB Parken og Tirsbæk Bakker.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer som fælles friarealer, plantebælter og lignende overføres fra lokalplan nr. 202 i samme udstrækning, og med ca. samme placering.

Der skal fortsat være et 20 meter bedt beplantningsbælte som afskærmning mod de to boliger mod sydvest.

Stien mod øst skal løbe i et 15 meter bredt beplantningsbælte.

Efter strukturplanen 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 er normalt i området.

Fra Horsensvej og Juelsmindevej løber der smalle tætte beplantningsbælter med en bredde på 10 meter ind mod det store eksisterende skovareal ved Bredal Kær som vist på kortbilag 3. De har samme retning som tidligere læhegn. Disse beplantningsbælter skal danne de overordnede rammer omkring erhvervsarealerne.

Fra vejmidte af Horsensvej og Julemindevej fastsættes et grønt bælte på 40 meter. Lokalplanområdet er derfor fortsat en del af parkstrækningen langs de to veje med græsarealer, lav purbeplantning og løvfældende træer. På den måde kan virksomhederne bagved også præsentere sig uden at det overordnede indtryk af et veltilplantet område på langs af vejen forstyrres.

Områderne omkring skovene i området, udlægges til fælles friarealer som græsslette.

Der er to diger i lokalplanområdet der beskyttes af lokalplanen. De er beliggende i et fælles friareal.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

I 2017 er der registreret vandflagermus inden for lokalplanområdet. I 2018 er der ca. 25 meter uden for lokalplanområdet registreret stor vandsalamander i Bredal Kær. Det er kommunens vurdering at disse nye fund (siden gældende lokalplan) ikke ændre tidligere vurdering af, at flagermus eller andre bilag IV-arter ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede søer

I lokalplanområdet, se kortbilag 2, er der fire søer, der er beskyttet jævnfør

§ 3 i naturbeskyttelsesloven. Omkring søerne er der jævnfør kommuneplanen indlagt en 20 meter zone, som ikke må bebygges. Dette er indarbejdet i lokalplanen.

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.

Området ved Stiftsvej og Horsensvej har været i fokus for mange arkæologiske forundersøgelser og undersøgelser. Det er et relativt komplekst område med spor efter bebyggelse fra den ældre del af jernalderen. At disse bebyggelser kan være spredt ud over et større område er tydeligt, da det også breder sig ud på den anden side af Horsensvej mod syd.

Det anbefales, at der på de fleste matrikler i lokalplanområdet sker en forundersøgelse forud for anlægsarbejde.

Diger

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen.

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen. Efterfølgende ændringer af diget i lokalplanområdet kræver dispensation fra lokalplanen.

I en meget lille del af lokalplanområdets afgrænsning er et fredet dige. Diget bevares.

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 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

Mod vest løber en potentielle økologiske forbindelse og søen i denne, er en økologisk forbindelse. I den potentielle økologiske forbindelse er udlagt potentiel ny natur, se kortbilag 2. Området er en del af et større naturområde der går nord-syd.

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.

Det potentielle naturområde er optaget og beskyttet i lokalplanen, og lokalplanen udlægger fælles friarealer i den økologiske forbindelse og i en stor del af de potentielle økologiske forbindelser, hvor dyr og planter kan bevæge sig.

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 nordsiden af Horsensvej og langs Juelsmindevej kan der placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Udstykning og bebyggelse skal ske efter principperne i Strukturplan for Regio-

nalt Centerområde Lysholt i Vejle. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 20.000 m². Den samlede ramme for bruttoetageareal er 143.000 m². Ingen grunde må udstykkes med mindre grundareal end 10.000 m². Cirka 10% af områdets areal kan udlægges til mindre, ikke-regionale virksomheder.

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.

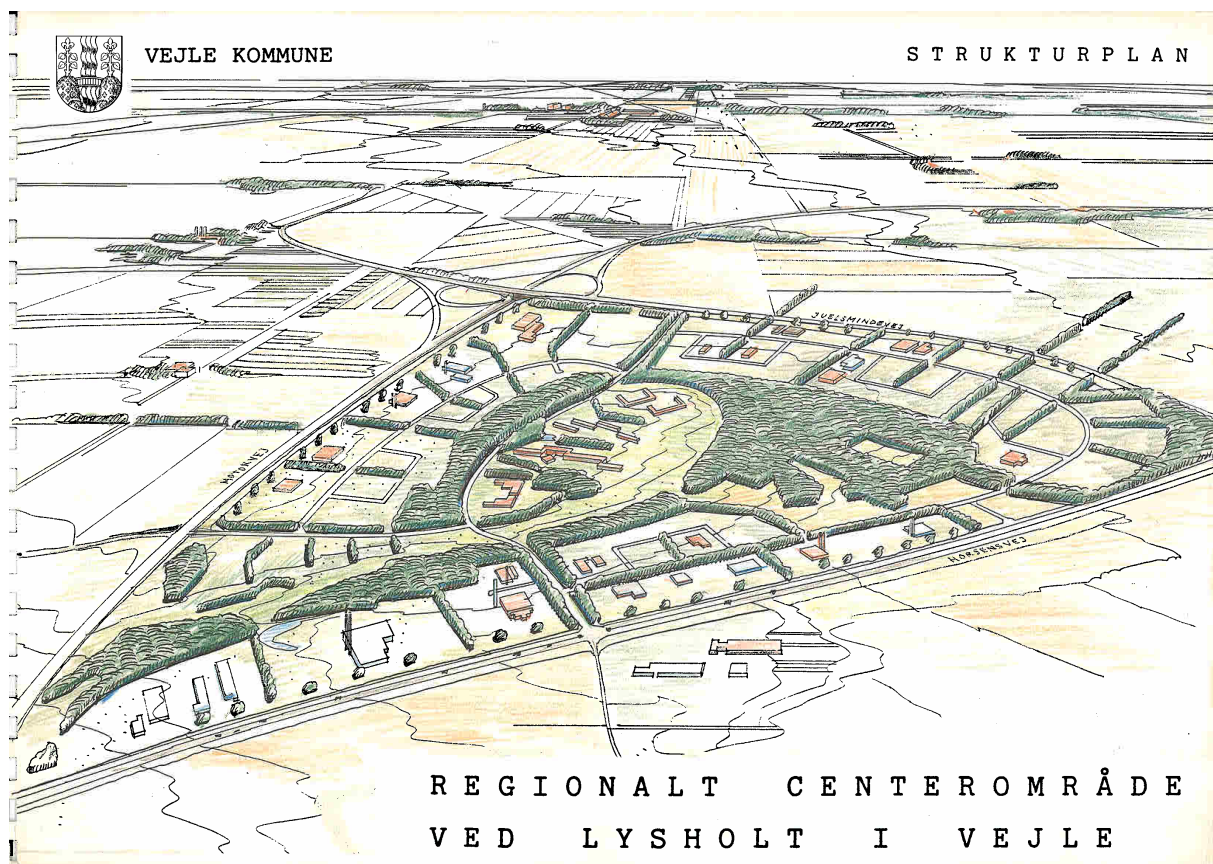
Tillæg nr. 10

For at give mulighed for grundstørrelser på 3.000 m² mod kommuneplanens 10.000 m², er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Strukturplan

Strukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt i Vejle fra 1986 omfatter området mellem Horsensvej, Juelsmindevej og motorvejen.

Strukturplanen indeholder principper og retningslinjer for den fremtidige udformning af området med henblik på, hvordan det trafikalt, bebyggelses-



Strukturplanen fra 1986

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.

Lokalplan

For området gælder lokalplan nr. 202 for et erhvervsområde ved Horsensvej og Juelsmindevej. Lokalplanen ophæves 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.

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.

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

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 der gives mulighed for en højere miljøklasse. Området er udlagt til f.eks. transporttunge virksomheder, og ved en placering nær motorvejen reduceres kørslen.

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 Vejle Kommuneplan 2017-2029 står, at ved planlægning af nye boligområder skal tilgængelighed for alle borgergrupper tænkes ind i indretningen af byens rum og offentlige pladser, og der skal sikres tilgængelighed for handicappede.

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 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.

Den mindre del af lokalplanområdet, der er omfattet, kan ikke bebygges, da det er beliggende i et område for ny natur, og i det grønne bælte langs Horsensvej.

Butikkens påvirkning af bymiljøet

I lokalplan nr. 202, som denne lokalplan erstatter, var der mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer. En butik skulle være mellem 1.000-1.500 m². Der kunne etableres to butikker på op til 5.000 m², der var den maksimale størrelse på en udvalgsvarebutik jævnfør planloven, da lokalplan nr. 202 blev vedtaget.

Lokalplan nr. 1338 fastholder denne anvendelse og giver mulighed for særlig pladskrævende varer mod Horsensvej og Juelsmindevej.

Det maksimale etageareal for butikker fastsættes til 5.000 m², og det samlede etageareal, der kan anvendes til butikksformål, fastsættes til 15.000 m².

Det vurderes, at muligheden for butikker til særlig pladskrævende varer er tilsvarende lokalplan nr. 202, og der redegøres derfor ikke yderligere for butikkernes påvirkning.

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

Området er separatkloakeret og forsynet af Vejle Spildevand.

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må andelen af befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige 60% jævnfør Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforureningsloven

Området er undtaget fra områdeklassificeringen.

Støj, lugt, støv og luftforurening

Eksisterende lovlige virksomheder må ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder pga. lokalplanen, der skal sikre, at grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening overholdes i lokalplanområdet i forhold til anvendelsen.

På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige virksomheder, da lokalplanområdet ikke belastes af støj, lugt, støv og luftforurening.

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

Boligområdet sydøst for erhvervsområdet, er beskyttet af en stor støjvold, og mod de to naboboliger på Bredal Skovvej, gives der mulighed for en støjvold. De vejledende grænseværdier for støj er derfor overholdt.

Drikkevand

En meget lille del, ca. 8.000 m² af lokalplanområdet mod nordvest, er indenfor vandværksopland af Lysholt Vandværk.

Cirka 30% af dette område er udlagt til fælles friareal med skov, og på det resterende er dele af to eksisterende erhvervsejendomme.

Drikkevandet vurderes derfor ikke at blive påvirket af lokalplanen.

MILJØSCREENING 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, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og natur-skabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

Virksomhedsklassen hæves fra 4 til 5 med lokalplanen. Kommuneplanen giver mulighed for klasse 6. Boligområdet mod sydøst er beskyttet af en stor støjvold, og mod de to naboboliger på Bredal Skovvej, gives der mulighed for en støjvold. Det vurderes derfor, at en virksomhedsklasse 5 ikke skaber miljøkonflikter.

I planområdet er der fire søer, der er beskyttet jævnfør § 3 i naturbeskyttelsesloven. Omkring søerne er der jævnfør kommuneplanen indlagt en 20 meter zone, som ikke må bebygges. Dette er indarbejdet i lokalplanen.

I en meget lille del af lokalplanområdets afgrænsning er et fredet dige. Diget bevares.

En lille del af planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, hvor bebyggelsen kan påvirke kysten visuelt. Området kan ikke bebygges.

Det potentielle naturområde er optaget og beskyttet i lokalplanen, og lokalplanen udlægger fælles friarealer i den økologiske forbindelse og naturområde, og i en stor del af de potentielle økologiske forbindelser, hvor dyr og planter kan bevæge sig.

Lokalplan nr. 1338

Erhvervsområde ved Stiftsvej og Horsensvej, 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 2-5,
- at give mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer,
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet på facadebebyggelsen mod Horsensvej og Juelsmindevej, og
- at sikre principperne for den grønne struktur som i Strukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt i Vejle, og det grønne strøg mod Horsensvej og Juelsmindevej.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 7l, 10b, 11b, 11c, 11l, 11k, 11m, 12a, 12h, 12g, 12k, 12of, 25a, 25aa, 25ad, 25ae, 25ag, 25al, 25am, 25o, 25p, 25s, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 25ø, 7000r og del af 7000s, 7000m, 25af, 28b Bredal By, Engum. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 24.02.2021 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2** Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1 og 2.
- 2.3** Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1** Området skal generelt anvendes til erhvervsformål indenfor miljøklasse 2-5 som for eksempel engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed, håndværker, lager- og værkstedsvirksomhed og servicevirksomhed af regional betydning, med f.eks. særlige transportbehov og store arealkrav.
- 3.2** I delområde 1 kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer mellem Stiftsvej og Horsensvej/Juelsmindevej.

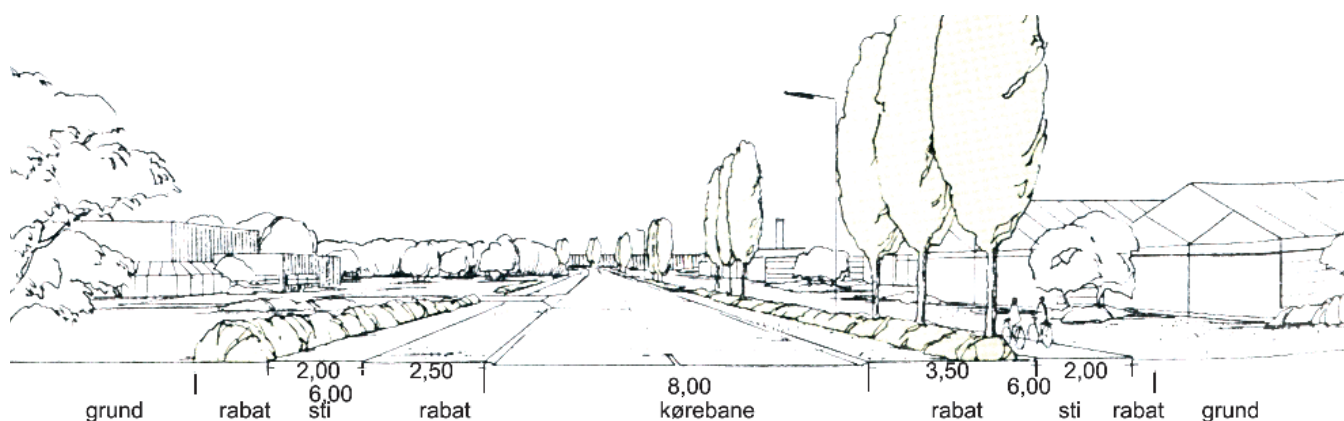
- 3.3** Delområde 1 skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-4.
- 3.4** Delområde 2 skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-5.
- 3.5** På facadegrunde mod Horsensvej og Juelsmindevej må udendørs oplag ikke være synlig fra Horsensvej og Juelsmindevej. På øvrige grunde må der ikke være udendørs oplag på den del af grunden, der vender mod en vej.
- 3.6** Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation, regnvandsbassin, tekniske anlæg og telemaster.

§ 4 Udstykning

- 4.1** Mindstegrundstørrelsen er 3.000 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Horsensvej og Stiftsvej som vist på kortbilag 3.
- 5.2** Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.
- 5.3** Stiftsvej udlægges i en bredde på 20 meter. Andre veje i en bredde på 15 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.



Snit af Stiftsvej fra Strukturplan for Regionalt Centerområde ved Lysholt i Vejle

-
- 5.4** Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stiba-
nebredde på minimum 3,0 meter. To stier skal placeres som vist på
kortbilag 3.
 - 5.5** Stier skal anlægges med fast belægning som asfalt.
 - 5.6** 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 facadebyggelinje på 50 meter fra vejmidte af
Horsensvej og Juelsmindevej, se kortbilag 3.
- 6.2** Bebyggelse på grunde mod Horsensvej og Juelsmindevej skal pla-
ceres med størstedelen af facaden i byggelinjen.
- 6.3** 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, hegn eller lignende.
- 6.4** Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige
3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige
½ af grundarealet.
- 6.5** I delområde 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade
må være hævet mere end 12 meter over niveauplan/terræn. Der-
udover 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.
- 6.6** I delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade
må være hævet mere end 17 meter over niveauplan/terræn. Der-
udover 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.
- 6.7** Facadebebyggelse mod Horsensvej og Juelsmindevej, skal have en
minimum højde på 6,0 meter i byggelinjen.
- 6.8** Bebyggelsen skal placeres minimum 7,5 meter fra naboskel.
- 6.9** Der må ikke bygges nærmere § 3-beskyttede søer end 20 meter.

-
- 6.10** Det maksimale etageareal for butikker er 5.000 m². Det samlede etageareal, der kan anvendes til butikksformål, er 15.000 m².
- 6.11** Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og lugt.

§ 7 Bebyggelsens udseende

- 7.1** Bebyggelse med facade mod Horsensvej og Juelsmindevej skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes variationer i muren.
- 7.2** 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.
- 7.3** Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 30. Vinduer og lignende er undtaget.
- 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 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** Mod Horsensvej og Juelsmindevej kan der kun i en zone, skiltezo-
nen, på 10-13 meter fra vejskel mod Horsensvej og Juelsmindevej
opstilles skilte, pyloner og flagstænger. Se kortbilag 3.
- 7.8** 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 der kun er
et søjleskilt pr. ejendom.

-
- 7.9** 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.
- 7.10** 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.
- 7.11** Der kan opsættes reklamelogo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.
- 7.12** Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom, og de skal placeres i en gruppe og på terræn i skiltezone.
- 7.13** 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.
- 7.14** Der kan etableres én mindre udstilling i skiltezone, der fremtræder som et symbol for virksomhedens/butikkens aktivitet, hvis den etableres, så den fremtræder på en pæn og harmonisk måde sammen med bebyggelsen og det grønne bælte.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1** Der fastlægges et grønt bælte på 40 meter fra vejmidte af Horsensvej og Juelsmindevej. Det grønne bælte skal udlægges med græsarealer, lav purbeplantning og løvfældende træer og fremstå som et sammenhængende grønt strøg.
- 8.2** Arealet mellem Stiftsvej og byggelinjen her, skal begrønnes.
- 8.3** Der fastlægges en udstillingszone fra 40 til 50 meter fra vejmidte af Horsensvej og Juelsmindevej, se kortbilag 3. Udstillingszonen kan anvendes som adgangsareal, kundeparkering og en mindre udstilling, hvis arealet er afskærmet mod Horsensvej og Juelsmindevej af lav beplantning.
- 8.4** Der skal etableres beplantningsbælter på 10, 15 og 20 meter, i princippet som vist på kortbilag 3.

-
- 8.5** Der skal etableres fælles friarealer med henholdsvis græs- og skovbeplantning, i princippet som vist på kortbilag 3. Skovbeplantningen skal være arter tilsvarende eksisterende skov.
- 8.6** Der skal udlægges ny natur som vist på kortbilag 3. Arealet skal fastholdes som naturligt tilgroet areal og må ikke ændres.
- 8.7** Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med løvfældende træer og buske, som er naturligt fremkommende i mark- og læhegn i det åbne land.
- 8.8** Fast hegn må kun etableres som trådhegn, og skal holdes 2,5 meter fra vej- og naboskel.
- 8.9** Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 4,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.
- 8.10** 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 3500 kg.
- 8.11** Overfladevand skal håndteres på egen grund svarende til en befæstelsesgrad på 60.
- 8.12** Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.
- 8.13** 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.
- 8.14** Digerne, der fremgår af kortbilag 3 skal bevares. Det betyder, at digerne ikke må ændres, ved at det fjernes, beplantes eller gentilplantes.
- 8.15** Der må ikke anlægges jordvolde, dog må der etableres støjvolde i beplantningsbæltet mod boligerne Bredal Skovvej 18 og 20, såfremt de vejledende grænseværdier for støj ikke kan overholdes.
- 8.16** Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og lugt.

§ 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 og de i §§ 8.1-8.6 nævnte beplantninger.
- 9.2** Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv og lugt er overholdt.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1** Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 10.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af området er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.
- 10.3** Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.
- 10.4** Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.
- 10.5** Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.
- 10.6** Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.
- 10.7** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8.5 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

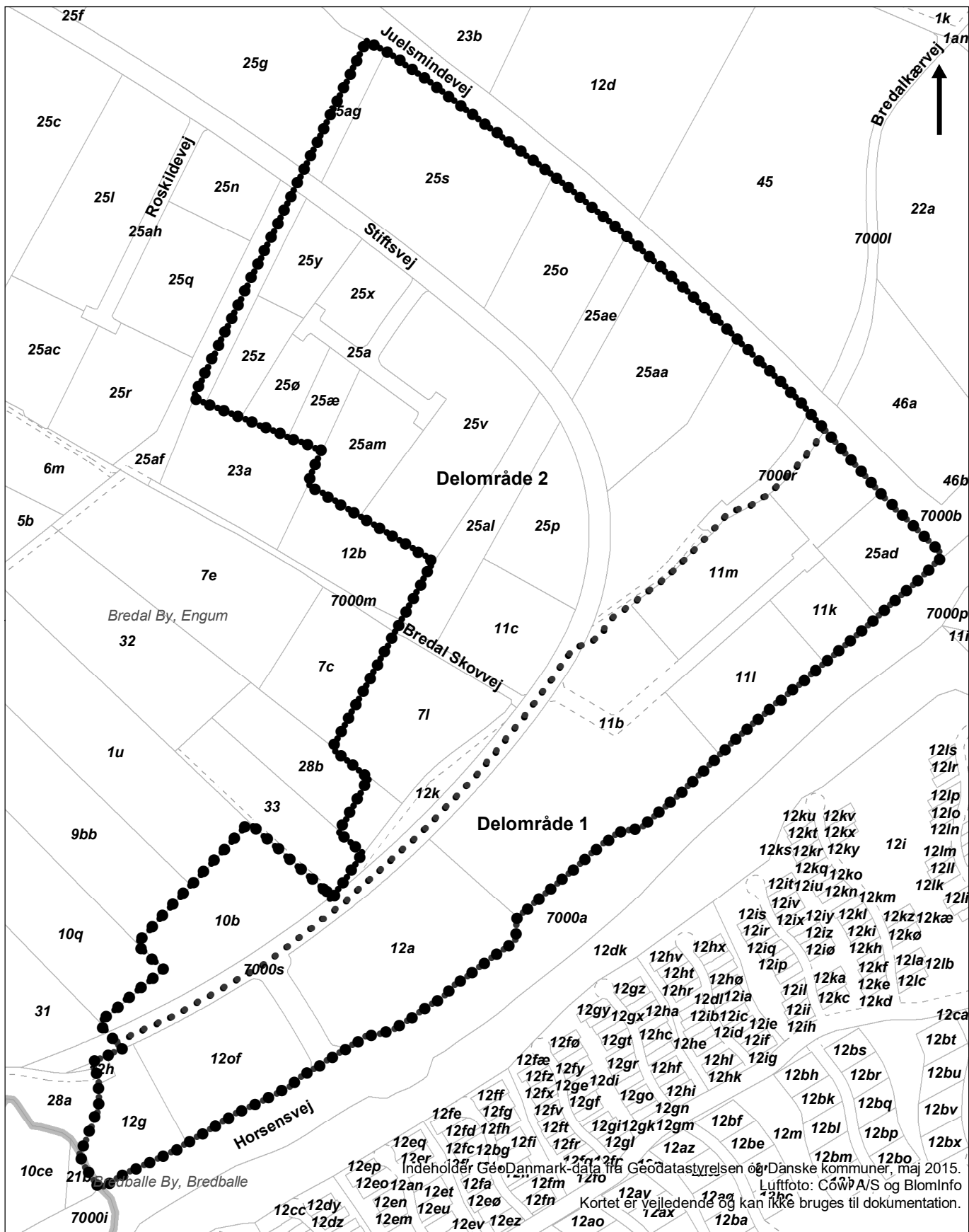
§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

- 11.1** Lokalplan nr. 202 for et område ved Horsensvej og Juelsmindevej, der omfatter hele lokalplanområdet, se § 2.1, ophæves.




§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

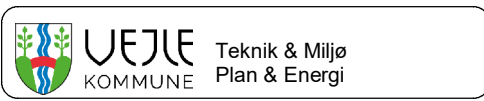
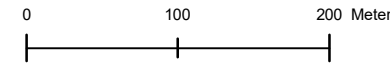
- 12.1** Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

-
- 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.



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

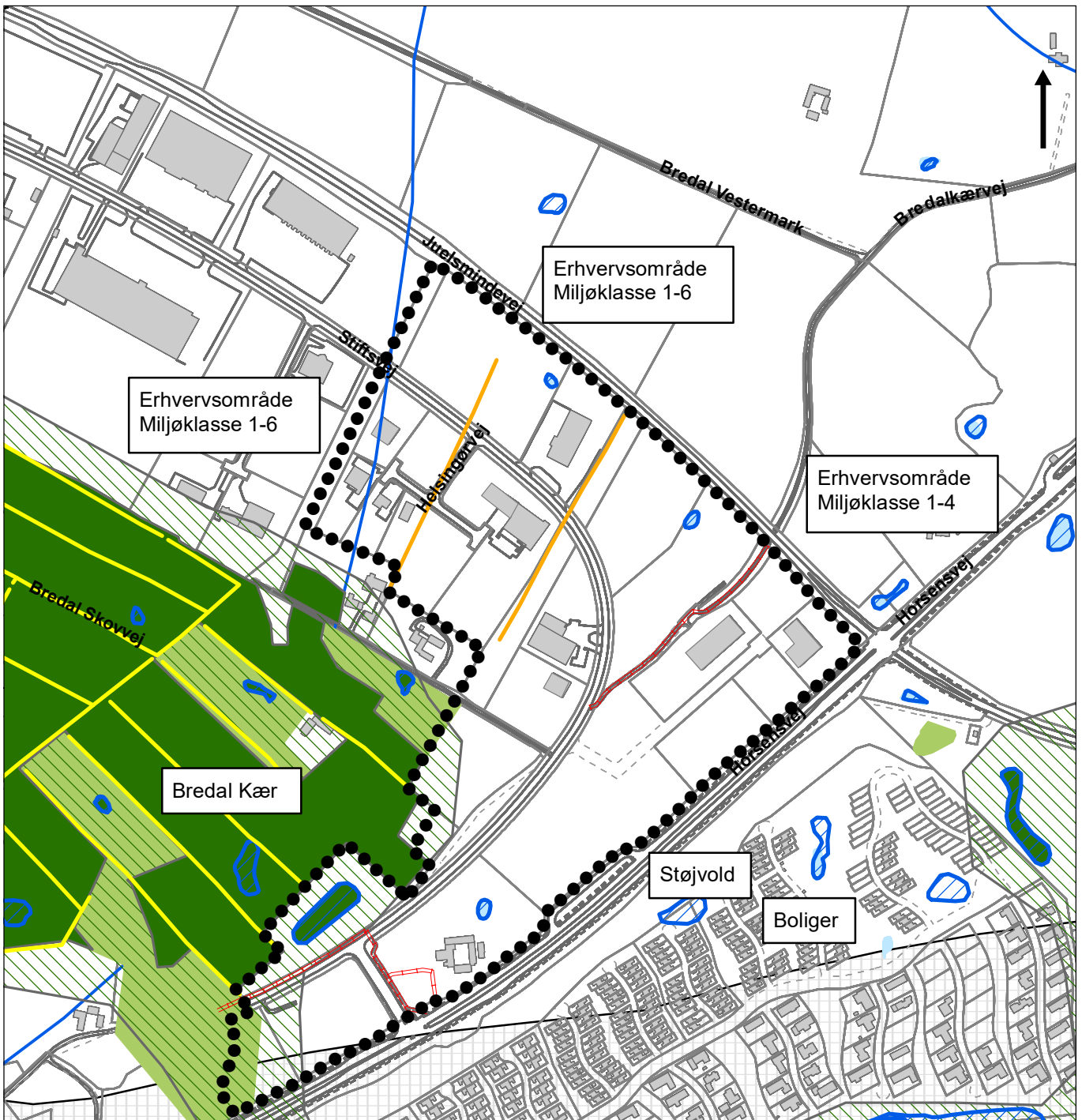


Kortbilag 1














Lokalplan nr. 1338
 Erhvervsområde ved Stiftsvej og Horsensvej, Vejle
Matrikler

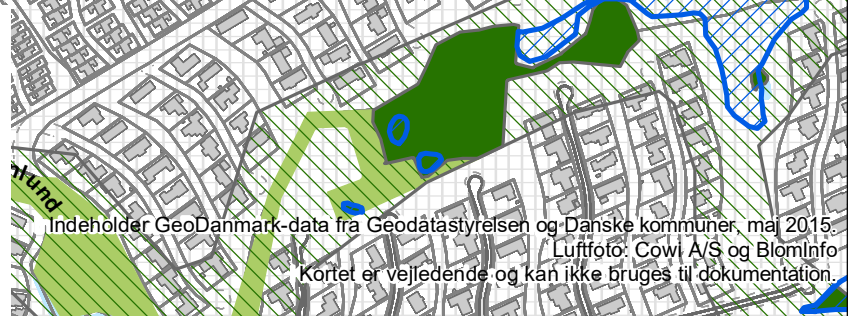
Mål: 1:5.000
 Dato: 15.07.2021
 Rev: 24.02.2022
 Init.: ritsti

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

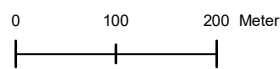



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Cykel-/gangstier
-  Bygninger
-  Økologisk forbindelse/Naturområde
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Potentielt naturområde
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  Sten- og jorddiger i byzone
-  § 3 beskyttet søer
-  Vandværksopland
-  Kystnærhedszone



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

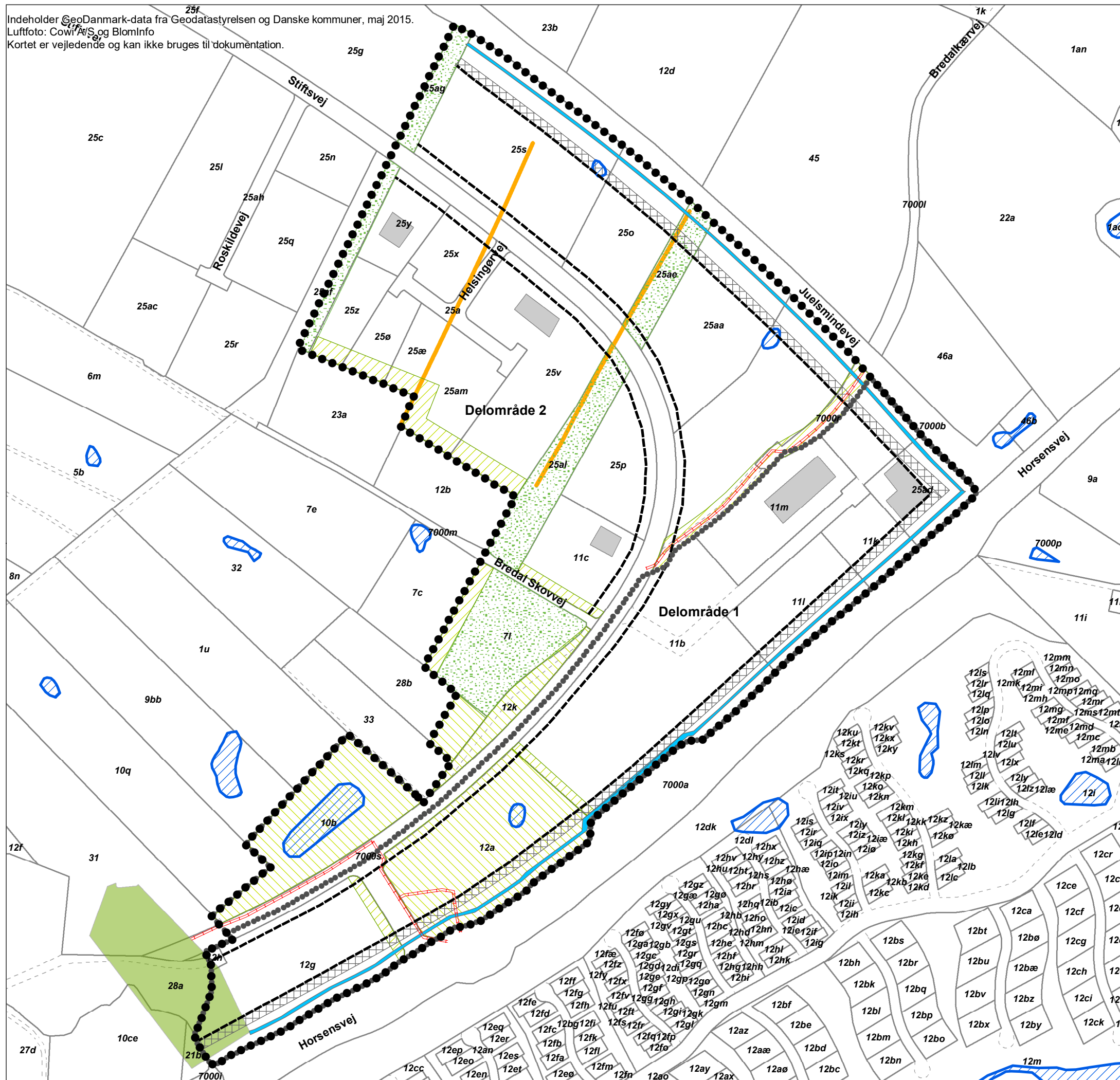


 **VEJLE** KOMMUNE
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1338
Erhvervsområde ved Stiftsvej og
Horsensvej, Vejle
Eksisterende forhold

Mål: 1:7.500
Dato: 06.09.2021
Rev: 24.02.2022
Init.: ritsi



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1: Miljøklasse 2-4 og max højde 12 meter
- Delområde 2: Miljøklasse 2-5 og max højde 17 meter
- Matrikelskel
- Bygning m husnummer
- § 3 beskyttet søer
- Sten- og jorddige i byzone
- Facadebyggelinje Horsensvej og Juelsmindevej, 50 m
- Byggelinje Stiftsvej, 20 meter
- Udstillingszone
- Skiltezone
- Cykel-/gangstier
- Beplantningsbælte; 10, 15 og 20 meter
- Fælles friareal med græs
- Fælles friareal med skov
- Ny natur

0 100 200 Meter

VEJLE Teknik & Miljø
Kommune Plan & Energi

Lokalplan nr. 1338
 Erhvervsområde ved Stiftsvej og
 Horsensvej, Vejle
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:4.000
 Dato: 28.07.2021
 Rev: 08.02.2022
 Init.: ritsi



VEJLE
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1338 og tillæg nr. 10

10-03-2022

Lokalplan nr. 1338 Erhvervsområde ved Stiftsvej og Horsensvej, Vejle og tillæg nr. 10 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 9. marts 2022 vedtaget af Vejle Byråd.

Side 1 af 2

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

J. nr.:

01.02.05-P16-22-20

Kontaktperson:

Rikke Tovbjerg Simonsen

Lokaltlf.: 76 81 22 67

Mobilnr.: 29 33 23 70

E-post: RITSI@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

1. Grunde mellem Horsensvej og Stiftsvej ændres fra miljøklasse 5 til miljøklasse 4, som fastsat i den eksisterende lokalplan nr. 202 som lokalplan nr. 1338 erstatter. Behovet for miljøklasse 5 vurderes at være begrænset i forhold til den type virksomheder, der i dag er placeret langs Horsensvej. Miljøklasse 5 fastholdes for den resterende del af området, da der har været ønsker fra virksomheder her til at udvide, hvilket betyder, at de kommer op i en miljøklasse 5.
2. Det tilføjes til lokalplanen hvordan vejudlægget af Stiftsvej skal disponeres med stier. Dette overføres fra eksisterende lokalplan nr. 202 som lokalplan nr. 1338 erstatter.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 14. marts 2022 på kommunens

hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger, civilingeniør

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 14. marts 2022

Lokalplan nr. 1338 og tillæg nr. 10

Erhvervsområde ved Stiftsvej og Horsensvej, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 09.03.2022 vedtaget lokalplan nr. 1338 og tillæg nr. 10 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for i et eksisterende erhvervsområde, at der kan etableres virksomheder op i miljøklasse 5 i en højde på op til 17 meter i en del af området, og at grundstørrelsen fastsættes til minimum 3.000 m².

Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 202.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Grunde mellem Horsensvej og Stiftsvej ændres fra miljøklasse 5 til miljøklasse 4, som fastsat i den eksisterende lokalplan nr. 202.

Det tilføjes til lokalplanen hvordan vejudlægget af Stiftsvej skal disponeres med stier. Dette overføres også fra eksisterende lokalplan nr. 202.

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 14.03.2022 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.