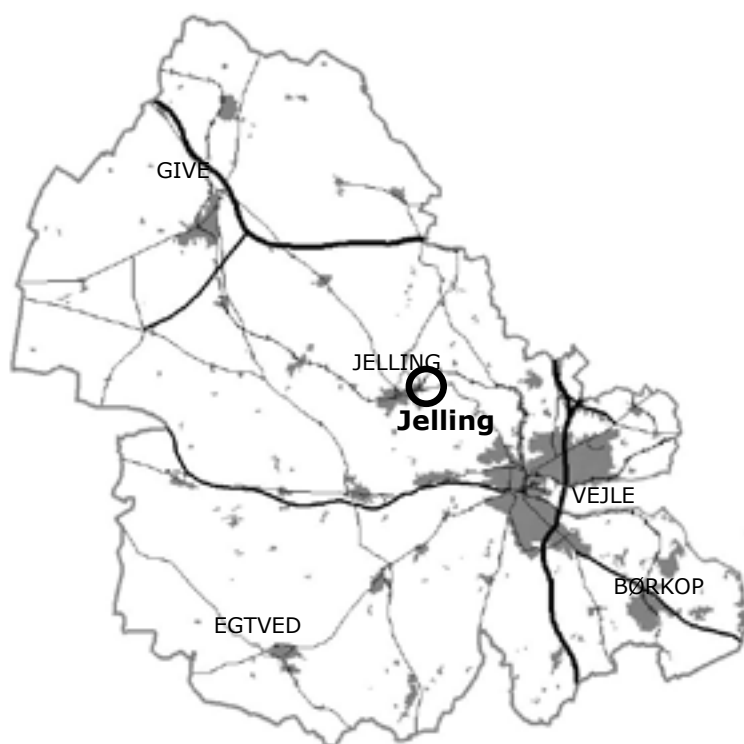


LOKALPLAN NR. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

18.01.2023
20.01.2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 EKSISTERENDE FORHOLD
- 6 LOKALPLANENS INDHOLD
 - 6 Anvendelse
 - 6 Udstykning og bebyggelse
 - 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 7 Ubebyggede arealer
- 7 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
 - 7 Natura 2000-område og bilag IV-arter
 - 8 Naturbeskyttelsesloven
 - 8 Museumsloven
 - 8 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
 - 9 Kommuneplan 2021-2033
 - 9 Lokalplan
 - 9 Servitutter
 - 10 Arkitekturpolitik
 - 10 Bæredygtighed og klima
 - 10 Oversvømmelse og erosion
 - 11 Tilgængelighed
 - 11 Butikkers påvirkning af bymiljøet
 - 11 Forsyning
 - 12 Miljøforhold
- 12 MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET

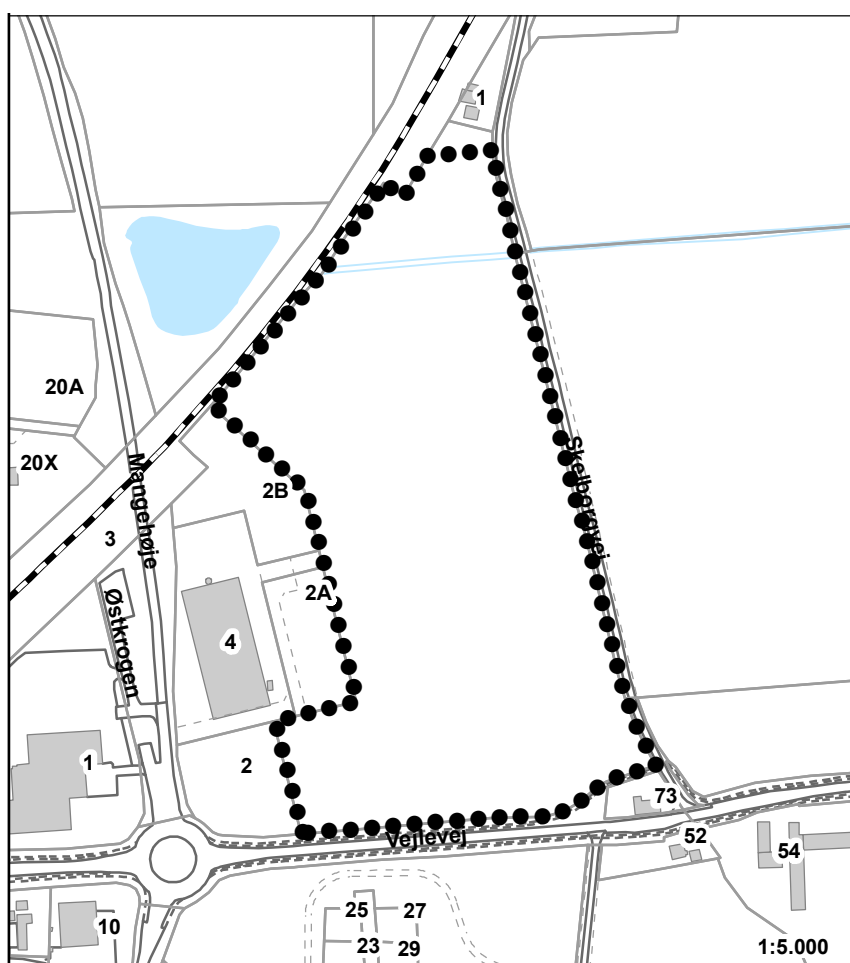
14 BESTEMMELSER

- 14 § 1 Formål
 - 14 § 2 Område og zonestatus
 - 14 § 3 Anvendelse
 - 15 § 4 Udstykning
 - 15 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
 - 15 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
 - 16 § 7 Bebyggelsens udseende
 - 18 § 8 Ubebyggede arealer
 - 19 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
 - 19 § 10 Tilladelse fra myndigheder
 - 20 § 11 Grundejerforening
 - 20 § 12 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter
 - 21 § 13 Lokalplanens retsvirkninger
- Kortbilag

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

LOKALPLAN NR. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling



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

05.10.2022 Vedtagelse af forslag i byrådet
10.10.2022 - 07.11.2022 Offentlig høring
18.01.2023 Endelig vedtagelse i byrådet
20.01.2023 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes for at sikre attraktive erhvervsarealer i Jelling. Der gives mulighed for erhverv som f.eks. liberalt erhverv, håndværkervirksomheder, lager, værksted og engros, samt butikker til særlig pladskrævende varer ud mod Jellingvej.

Lokalplanområdet er ankomsten til Jelling fra øst på Vejlevej, og der etableres derfor et beplantningsbælte, der markerer afgrænsningen mellem byen og det åbne land. Desuden stilles der arkitektoniske krav til facade på erhverv mod Vejlevej.

Der løber en gasledning gennem området, der skal respekteres.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Jelling nord for Vejlevej, og strækker sig over et areal på ca. 7,3 ha.

Mod vest er der et eksisterende erhvervsområde, mod syd på den anden side af Jellingvej boligområdet "Haughus" og mod øst det åbne land. Mod nord af-



Kort over lokalplanområdet. Området er markeret med hvid afgrænsning

grænses området af jernbanen, og et lille areal langs jernbanen er i dag udlagt til fredskov. Området er i dag kommunalt ejet og drives som landbrugsjord. Terrænmæssigt falder området fra kote 105 mod syd til kote 95 mod nord.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4 som f.eks. liberalt erhverv, håndværkervirksomheder, lager, værksted og engros. Lokalplanen overfører den del af lokalplanområdet, der er i landzone til byzone. Lokalplanen zonerer så der er mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3 i det erhvervsområde, der er tættest på boliger, mens der er mulighed for erhverv i miljøklasse 1-4 i den nordligste del af området.

Miljøklasser siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og støjfølsom anvendelse for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængig af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse, det vil sige fysisk størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionstidspunkter mv.

Lokalplanen giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer mod Vejlevej. Særlig pladskrævende varer er nærmere defineret i planloven, men er f.eks. byggemarkeder, bilforhandlere mv.

Udstykning og bebyggelse

Inden for lokalplanområdet kan der udstykkes erhvervsgrunde på minimum 1.200 m². Erhvervsgrundene må bebygges med en bebyggelsesprocent på 35. Bebyggelsesprocenten er fastlagt lavt i kommuneplanen, da det har været hensigten at skabe et åbent grønt erhvervsområde ved ankomsten til Jelling. Denne hensigt videreføres i lokalplanen. Da bebyggelsesprocenten er lav, er det muligt at medregne andel i fælles friareal.

Ud mod Vejlevej er der en byggelinje på 20 meter fra vejmidten. Bebyggelsen mod Vejlevej skal placeres med én facade i byggelinjen, for at give et sammenhængende og indbydende facadeforløb langs Vejlevej.



Fotoet viser: Området i dag, eksisterende cykelsti kan ses i forgrunden. (Kilde: Vurderingsstyrelsen)

Bebyggelsen skal generelt placeres 2,5 meter fra skel. Mod naboskel må småbygninger som cykelparkering, affaldshåndtering og lignende godt placeres tættere på skel end 2,5 meter. Der fastlægges bestemmelser om afstandskrav til skel, for at sikre luft mellem byggeriet.

Bebyggelse skal opføres i nutidig og høj arkitektonisk kvalitet. Der stilles særlige krav til arkitekturen ud mod Vejlevej. I facader synlige fra Vejlevej, skal der indarbejdes arkitektoniske detaljer som skift, fremrykninger, forskydninger, vinduer eller variationer i materialer og farver. Illustrationsplan kan ses på kortbilag 4.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der er vejadgang til erhvervsområdet fra Vejlevej. Der udlægges 1 p-plads pr. 50 m² for liberalt erhverv og butikker til særligt pladskrævende varegrupper og 1 p-plads pr. 100 m² for de resterende erhvervstyper. Der udlægges desuden cykelparkeringspladser til hver virksomhed.

Der udlægges ikke stier i lokalplanområdet, da området er omkranset af erhvervsområde, jernbane og marker, der er derfor ikke oplagte steder en eventuel sti skal føre hen. Men der er cykelsti langs Vejlevej.

Ubebyggede arealer

For at sikre en præsentabel facade mod Vejlevej udlægges et grønt bælte med græs og enkeltstående træer. Det grønne bælte udlægges indenfor vejbygge-linjen. Bæltet med træer er en fortsættelse af alléen af træer langs Vejlevej, og træerne skal derfor plantes med samme afstand til vejen og træsort som den eksisterende allé. Der skal være 15 meter mellem træerne, dette skal dog tilpasses vejadgang og gasledning.

Derudover udlægges et beplantningbælte langs det østlige skel for at markere overgangen til det åbne land. Beplantningsbæltet skal fremstå som et læbælte med en blanding af træer og buske i naturligt forekommende arter.

Der skal udlægges friareal svarende til 10% af etagearealet.

Der er et vandløb i den nordlige del af området. Vandløbet må ikke rørlægges.

BaneDanmark skal kunne komme til banen og dens grøfter mod nord. Udgravninger, opfyldninger, anbringelse af materiel samt tilledning af vand til banen eller dens grøfter kan kræve BaneDanmarks tilladelse.

Der kan etableres et regnvandsbassin mod nord. Regnvandsbassinet skal placeres så der tages hensyn til banen og tilhørende grøfter samt vandløb. Regnvandsbassinet skal etableres så det fremstår naturligt fremfor som teknisk anlæg og uden hegn omkring.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer

dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinjen

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.

Langs jernbanen er der fredskov, der afkaster en skovbyggelinje. Der skal dispenseres fra linjen ved kommende byggeri.

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.

Lige umiddelbart mod vest, har VejleMuseerne tidligere foretaget en arkæologisk forundersøgelse samt en efterfølgende arkæologisk undersøgelse i 2006. Ved forundersøgelsen, kunne der konstateres velbevaret højfyld. Ved den efterfølgende undersøgelse blev der undersøgt 3 grave fra den ældste og mellemste bronzealder.

Der forekommer mange gange andre former for konstruktioner, f.eks. yngre brandgrave i nærheden af disse gravhøje.

VejleMuseerne anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse af området forud for byggemodning.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt indenfor lokalplanområdet. 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, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Det er undersøgt, om der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold over 75 dyreenheder. Undersøgelsen viser at der er ikke landbrug med erhvervsmæssige dyrehold med over 75 dyreenheder, der påvirkes af lokalplanen.

Lokalplanen dækker et område på 7,4 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som servitutter for ledninger o.l. Desuden fratrækkes områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven og områder med store naturinteresser som for eksempel vandløb. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der 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 fodgængere.

Planlægningen skal sikre, at erhvervsvirksomheder placeres, så transport af varer og arbejdskraft kan ske let og hensigtsmæssigt. Samtidig skal der tages hensyn til omgivelserne ved en zoneopdeling af virksomhederne, således at de mest miljøbelastende placeres længst væk fra f.eks. boliger og natur. Arealforbruget til erhvervsområder skal minimeres ved en høj udnyttelsesgrad på de enkelte grunde. Der skal gøres en særlig indsats for, at specielt virksomhederne langs indfaldsvejene og andre markante områder præsenterer sig harmonisk og med en høj kvalitet i arkitekturen.

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

Rammer

For området gælder ramme 3.E.3 for et erhvervsområde ved Østkrogen i Jelling. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som f.eks. handels-, forretnings- og servicevirksomhed med behov for værksteds-, udstillings- og salgslokaler. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området. Der kan placeres butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik må have et max. bruttoetageareal på 1.500 m². Bebyggelsesprocenten for området er 35, og den maksimale bygningshøjde er 10 m. Der må etableres erhverv i miljøklasse 1-4 i området. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen for området

Lokalplan

I en del af lokalplanområdet gælder lokalplan nr. 1145 for et erhvervsområde ved Vejlevej og Mangehøje, Jelling. Den del af lokalplan nr. 1145 der omlapper af denne lokalplan 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 jorderbejdet påbegyndes.

I området findes der gasledninger, der er omfattet af servitutter, disse skal respekteres.

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.

I lokalplanen er det sikret, at facader på den kommende bebyggelse ud mod Vejlevej fremstår i høj arkitektonisk kvalitet i samspil med det grønne bælte mod Vejlevej. Desuden sikres et grønt bælte langs det østlige skel, der er med til at markere ankomsten til Jelling og overgangen til det åbne land.

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. Erhvervsområdet er beliggende i tilnytning til eksisterende erhvervsområder i Jelling, og er en naturlig forlængelse heraf. Erhvervsområdet lokalplanlægges, da de eksisterende erhvervsområder er ved at være fuldt udbyggede.

Erhvervsområdets beliggenhed i tilknytning til Jelling betyder, at der er mulighed for at cykle og tage kollektiv transport. Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk. Desuden er der mulighed for fjernvarme i Jelling, med overskudsvarme fra TVIS. Dette kan også være med til at reducere det forventede klimaaftryk fra det kommende byggeri.

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 og erosion i lokalplanområdet.

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.

Befæstelsesgraden i spildevandsplanen skal overholdes. Hvis der befæstes mere end anført i spildevandsplanen, skal der etableres forsinkelse.

Tilgængelighed

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

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Inden for lokalplanområdet er der mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Dette stemmer overens med retningslinjerne og rammen i kommuneplanen, der udlægger området til særlig pladskrævende varer. Der udlægges en samlet ramme på op til 3.500 m² til butikker, og den enkelte butik må maksimalt være 1.500 m².

Området er placeret i forlængelse af eksisterende erhvervsområder, hvor der i dag er butikker med engros salg, og lokalplanområdet ligger i forlængelse heraf og er med til at understøtte det.

Bygningsmæssigt og arkitektonisk passer erhverv med særlig pladskrævende varer ind med erhverv i det omkringliggende område, hvor flere eksisterende bygninger har glas med udstilling ud mod Vejlevej. Lokalplanen er dermed med til at understøtte bymiljøet ved indkørslen til Jelling.

Der friholdes et grønt friareal langs Vejlevej, som er med til at sikre en flot ankomst til Jelling, og afstand til boligerne på den anden side af Jellingvej. Desuden sikres det at 10% af etagearealet udlægges som friareal.

Vejlevej er en større indfaldsvej til Jelling med ca. 1.800 biler i årsdøgns trafik. Trafikken til butikker med de særlig pladskrævende varer vil udgøre en lille andel i forhold til den samlede årsdøgns trafik, og forventes derfor ikke at påvirke de trafikale forhold.

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 brugs-

vand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

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

Miljøforhold

Jordforurening

Området i byzone er undtaget fra områdeklassificeringen. Den del af lokalplanområdet som ligger i landzone skal overgå til byzone og undtages 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. Lokalplanen giver derfor mulighed for erhverv i miljøklasse 1-4. På baggrund af miljøgodkendelser og viden fra miljøtilsyn vurderes det, at lokalplanområdet ikke begrænser eksisterende lovlige virksomheder, da lokalplanområdet udlægges som erhvervsområde, og dermed ikke belastes af støj, lugt, støv og luftforurening. Der er eksisterende boliger i nærområdet der i forvejen begrænser virksomheder i området mere end det kommende erhvervsområde.

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

Erhvervsområdet zoneret så der holdes den rette planlægningsmæssige afstand til boligerne på den anden side af Vejlevej.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af jernbanen, det er en forudsætning for ibrugtagning af støj og vibrationer fra jernbanen kan overholdes.

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.

Kulturmiljø og skovbyggelinje

Der er markeret ikke fredede fortidsfund inden for lokalplanområdet. Vejle Museerne vurderer, at der skal foretages forundersøgelse. Med forundersøgelsen sikres det, at realisering af lokalplanen ikke påvirker kulturhistoriske værdier væsentligt. Langs jernbanen er der en lille strimmel fredskov, der kaster en 300 m skovbyggelinje i en del af lokalplanområdet. Da der kun er tale om en lille strimmel fredskov langs jernbanen vurderes det, at dispensation fra skovbyggelinjen ikke har væsentligt betydning.

Inddragelse af nyt areal og afgrænsning mellem byen og det åbne land

Lokalplanen inddrager et areal der i dag anvendes som landbrugsareal. Arealet er dog allerede udlagt i kommuneplanen til byudvikling, og inddragelse af arealet vurderes ikke at påvirke væsentligt. Lokalplanområdet kommer til at udgøre den østligste afgrænsning af Jelling. Der udlægges derfor et beplantningsbælte, der sikrer en god overgang mellem Jelling og det åbne land. Det vurderes derfor at afgrænsningen mellem byen og det åbne land ikke påvirkes væsentligt.

Lugt, støj vibrationer og virksomhedsklasse

Lokalplanområdet afgrænses af jernbanen mod nord. Det er en forudsætning i lokalplanen at grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen kan overholdes. Der ligger en produktionsvirksomhed, som nabo til lokalplanområdet. Produktionsvirksomheden skal i forvejen overholde grænseværdier til boliger, og det vurderes derfor, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning til lokalplanområdet. Lokalplanområdet zoneret så der er mulighed for miljøklasse 1-3 tættest på boligområdet mod syd, og miljøklasse 1-4 mod nord. Dermed sikres det, at lokalplanen ikke påvirker omkringliggende boligområder.

Der er mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper inden for lokalplanområdet. Det vurderes at udlægget til butikker har en størrelse, der ikke giver anledning til regional påvirkning.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

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,
- at give mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer,
- at sikre at bebyggelsen fremstår i høj arkitektonisk kvalitet mod Vejlevej, og
- at sikre et grønt bælte langs det østlige skel, som afgrænsning og overgang mod det åbne land.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 1n Haughus, Jelling. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 12.7.2022 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1 og 2.

2.3

Den del af lokalplanområdet, der er i landzone, overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området kan anvendes til erhvervsformål op til miljøklasse 4 som f.eks. liberalt erhverv, håndværkervirksomheder, lager, værksted og engros, samt butikker med særlig pladskrævende varer i delområde 1 langs Vejlevej

Delområde 1: Erhverv miljøklasse 1-3.

Delområde 2: Erhverv miljøklasse 1-4.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning samt telemaster i delområde 2.

§ 4 Udstykning

4.1

Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m²

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vejlevej, som vist på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

Veje udlægges i en bredde på 12,0 meter.

5.4

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

5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv og 1 cykel p-plads pr. 200 m² erhverv og butik.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 %. Andel i fælles friareal kan medregnes.

6.2

Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 meter over niveauplan/terræn.

6.4

Der udlægges en vejbyggelinje på 20 meter mod Vejlevej. Bebyggelsen mod Vejlevej skal placeres med én facade i vejbyggelinjen.

6.5

Bebyggelsen skal placeres 2,5 meter fra skel. Mod naboskel må småbygninger som cykelparkering, affaldshåndtering og lignende godt placeres tættere på skel end 2,5 meter.

6.6

Det maksimale etageareal for de enkelte butikker er 1.500 m². Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål, er 3.500 m².

6.7

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Herunder støj og vibrationer fra jernbanen.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Facader mod Vejlevej i delområde 1 skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet, og der skal indarbejdes variationer og detaljer i facaden. Det er vigtigt at bygningerne vender forsiden og udstillingsvinduer ud mod Vejlevej, så ankomsten til Jelling fremstår indbydende.

7.2

Facader og tagmaterialer skal fremstå i afdæmpede farver i sort, gråtoner og jordfarver.

7.3

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

7.4

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glansstrin 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. Solceller skal være antirefleksbehandledede, 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. Afskærm-

ning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.6

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

7.7

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

Skilte

7.8

Der kan mod Vejlevej 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. Søjleskilte opsættes med samme afstand til Vejlevej.

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 logo, hvis det fremstår underordnet og i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

7.12

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.

7.13

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Oplag, fast hegn og parkering skal afskærmes og må ikke være synligt fra Vejlevej. Oplag, hegn og parkering må ikke etableres inden for vejbyggelinjen fra Vejlevej.

8.2

For at sikre en præsentabel facade mod Vejlevej udlægges et grønt bælte med græs og enkeltstående træer, det grønne bælte udlægges indenfor vejbyggelinjen i en afstand af 20 meter fra vejmidten. Træerne placeres som vist på kortbilag 3 og der vælges samme sort som den eksisterende allé ved rundkørsel. Træerne plantes med en indbyrdes afstand på ca. 15 m. Der skal tages højde for gasledning og indkørsel.

8.3

Der udlægges et beplantningbælte på 10 meter i bredden langs det østlige skel for at markere overgangen til det åbne land. Beplantningsbæltet skal have karakter af læbælte og bestå egnskarakteristiske løvtræer og buske. Beplantningsbæltet kan ses på kortbilag 3.

8.4

Der skal udlægges friareal svarende til 10% af etagearealet.

8.5

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

8.6

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.

8.7

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1,0 meter.

8.8

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

8.9

Der kan etableres et regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet skal placeres, så der tages hensyn til vandløb samt banen med tilhørende grøfter. Regnvandsbassinet skal etableres, så det fremstår rekreativt, og må ikke hegnes.

8.10

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

8.11

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i §§ 5.4 og 5.5 nævnte parkeringsarealer

de i §§ 8.2 og 8.3 nævnte beplantninger

de i § 8.4 nævnte fælles friarealer

9.2

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv samt vibrationer fra jernbanen er overholdt.

§ 10 Tilladelse fra myndigheder

10.1

Det kræver tilladelse fra Evida, hvis der sker ændringer indenfor servitútbæltet fra gasledningen.

10.2

Det kræver tilladelse fra landbrugsstyrelsen at få ophævet landbrugspligten i lokalplanområdet.

10.3

Det kræver tilladelse fra Vejle Kommune til dispensation fra skovbyggelinjen

10.4

Det kræver tilladelse efter vandløbsloven at anlægge bro over vandløbet eller i øvrigt at arbejde indenfor vandløbsprofilen.

10.5

Udgravninger, opfyldninger, anbringelse af materiel samt tilledning af vand til banen eller dens grøfter kan kræve BaneDanmarks tilladelse.

§ 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 grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

11.3

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.

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.

11.7

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

12.1

Lokalplan nr. 1145 for et erhvervsområde ved Vejlevej og Mangehøje ophæves delvist ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

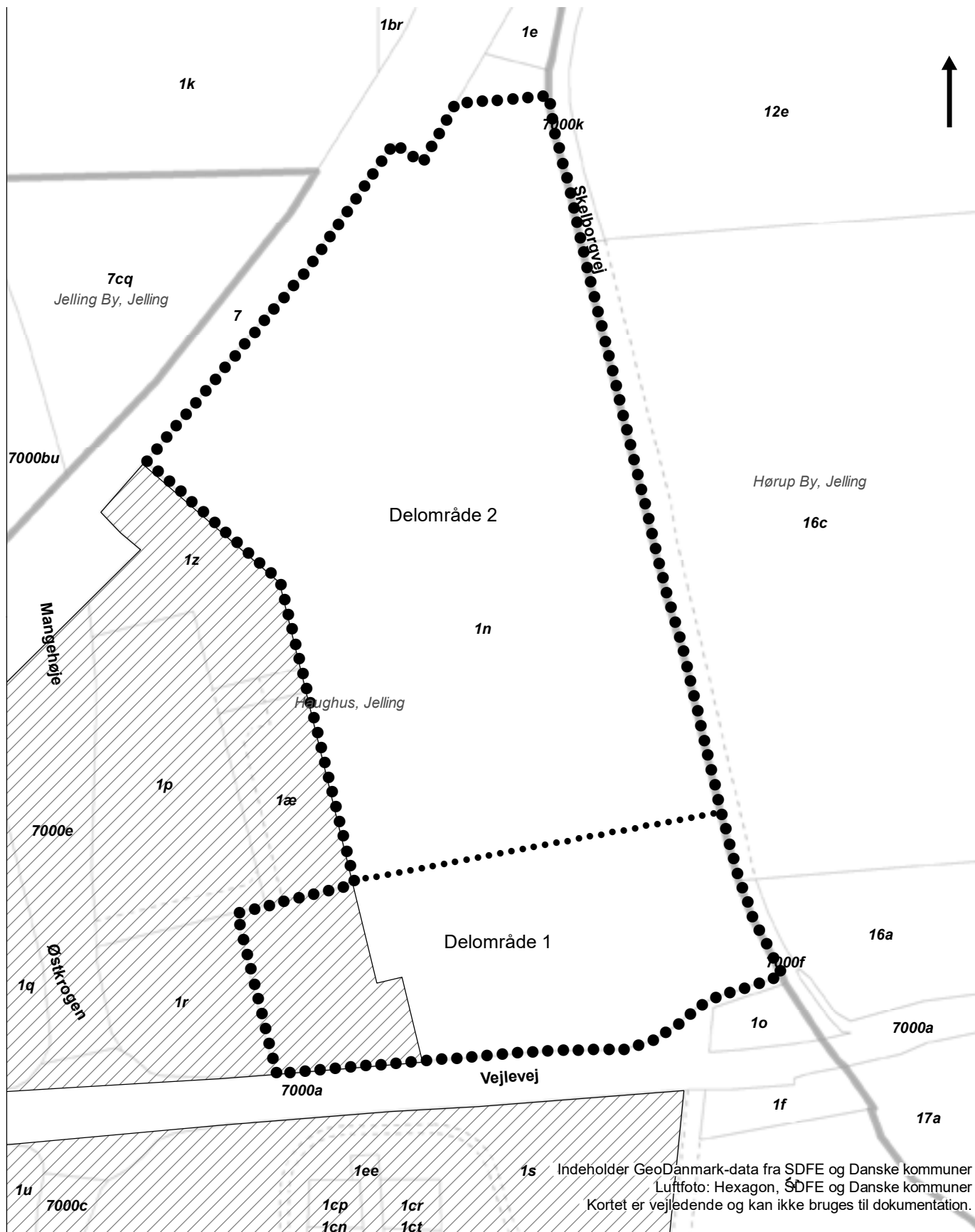
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

13.3

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.

13.4

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



Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder
-  Eksisterende byzone
-  Matrikelskel
-  Optaget vej

0 100 200 Meter



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

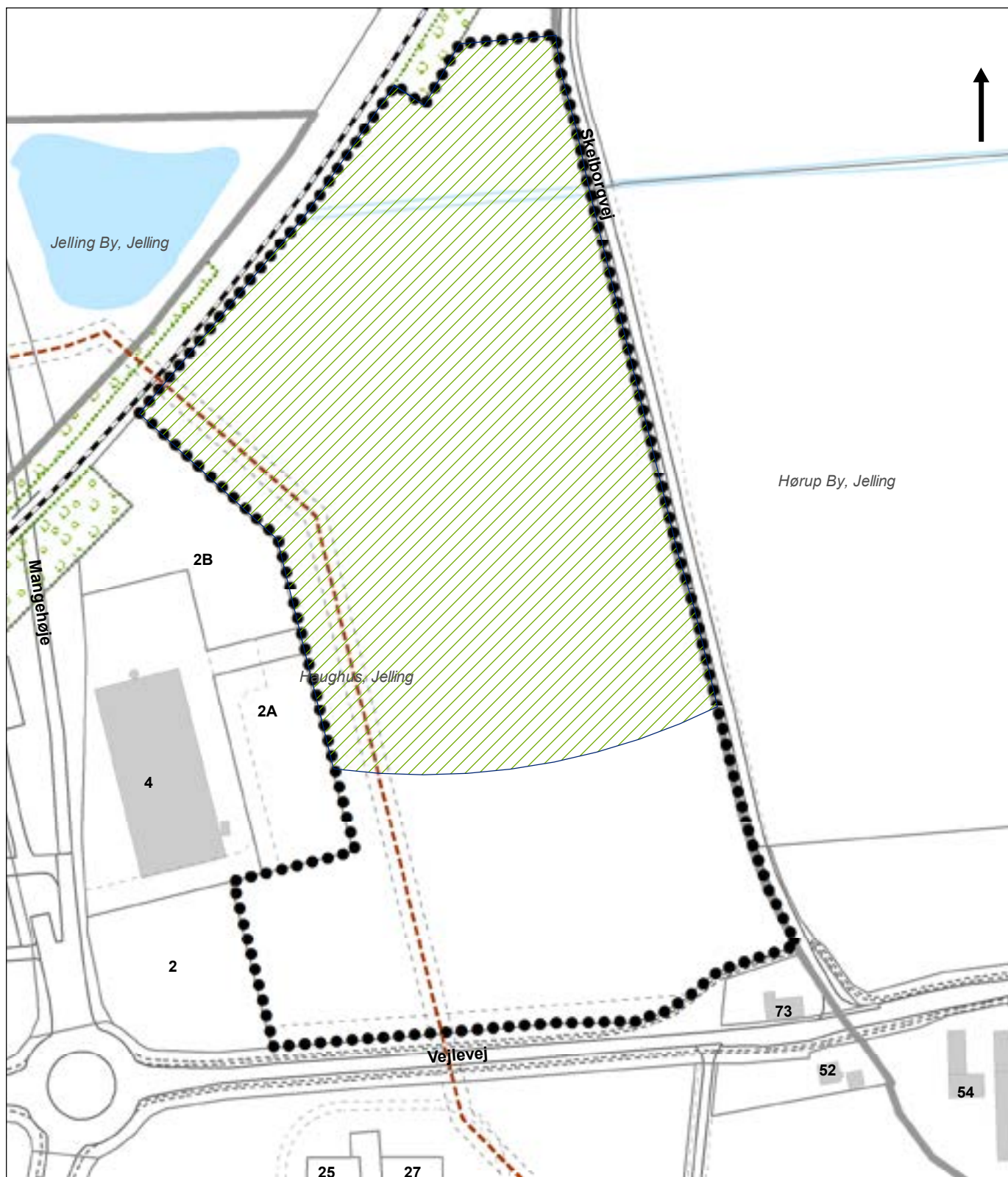
Matrikler

Mål: 1:2.500

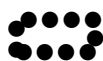
Dato: 12.07.2022

Rev: chhha

Init.: lavpe



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Fredskov



Skovbyggelinje



Gas fordelingsledning med 5m servitútbælte



Servitútbælte 5 m



Vandløbsbred

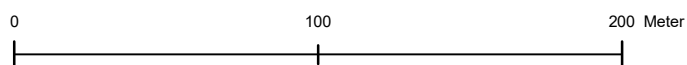


Matrikelskel



Bygninger med husnummer

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Teknik & Miljø
Plan & Energi

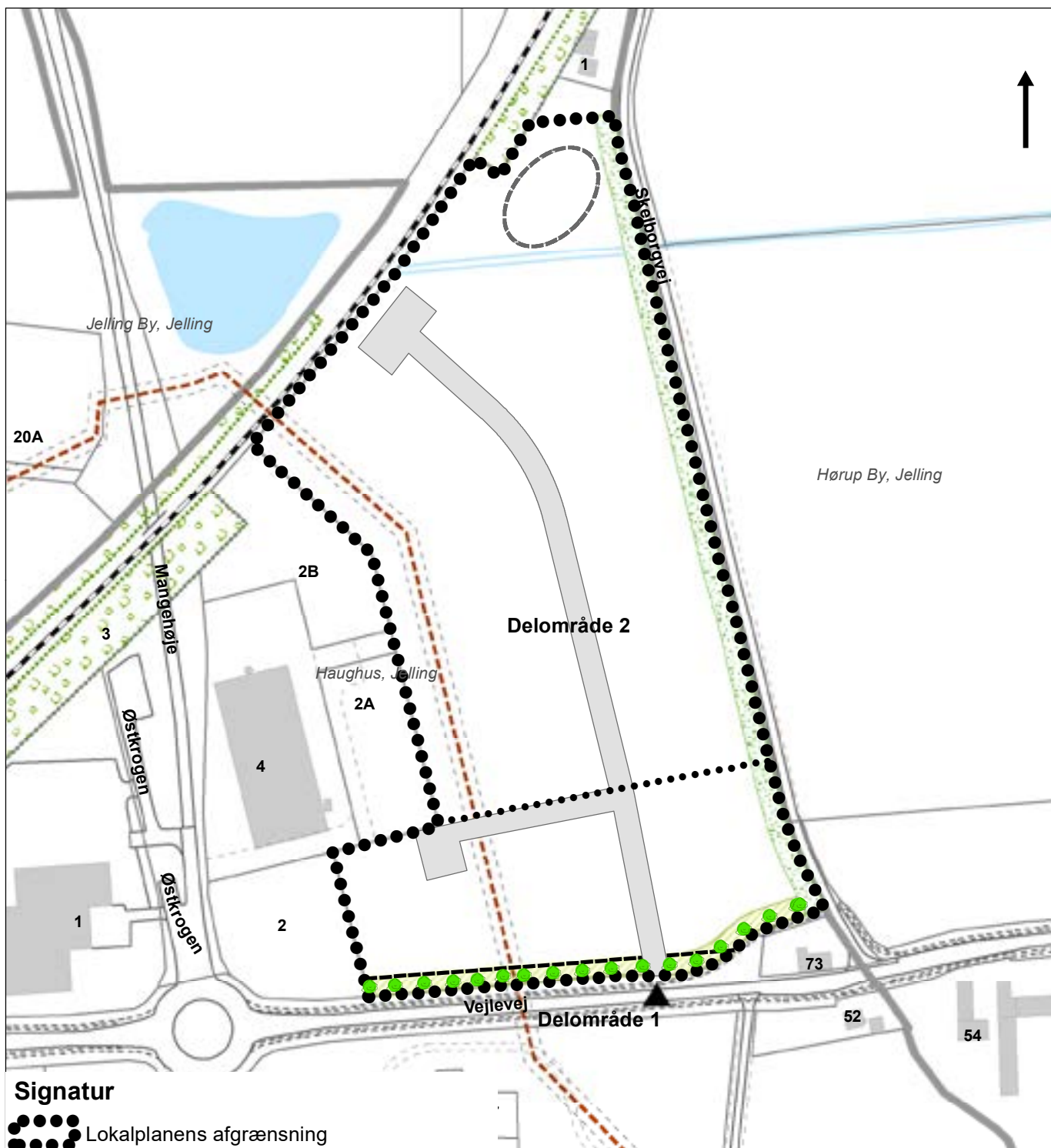
Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1372

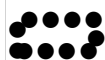
Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

Eksisterende forhold

Mål: 1:2.500
Dato: 27.04.2022
Rev: xxx
Init.: lavpe



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Vejadgang



Enkeltstående træer



Grønt bælte med græs



Beplantningsbælte - 10 m



Eksisterende bygninger med husnummer

--- 20 m byggelinje

— Vandløbsbred



Matrikelskel



Delområder



Gas fordelingsledning med 5m servitutbælte



Fredskov

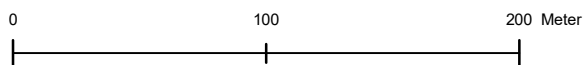


Regnvandsbassin



Vej

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Teknik & Miljø
Plan & Energi

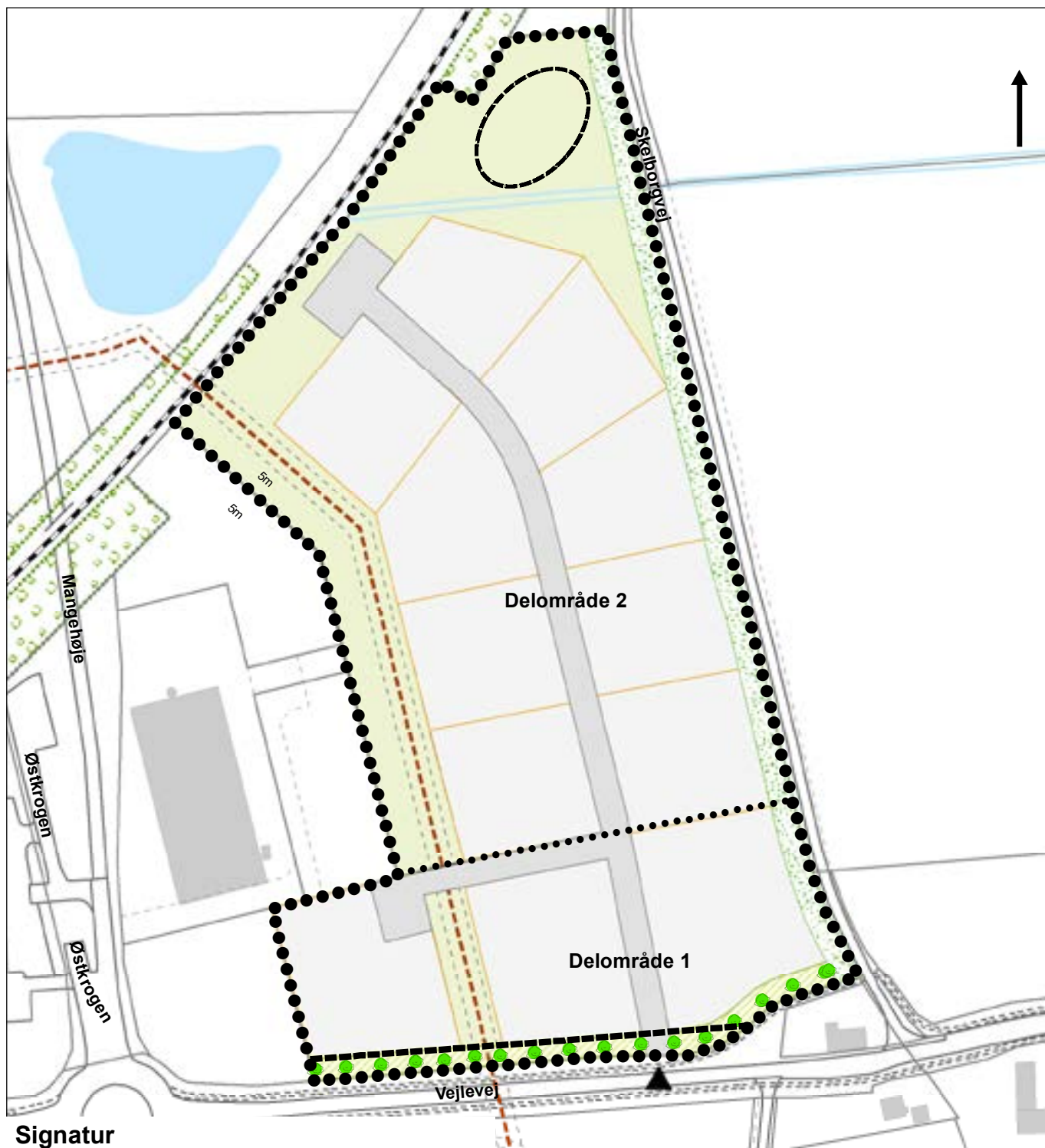
Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

Fremtidige forhold

Mål: 1:3.000
Dato: 12.05.2022
Rev: chhha
Init.: lavpe



Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Delområder



Principskitse for udstykning



Vej



Vejadgang



Gas fordelingsledning med 5m servitutbælte



Friareal



Enkelstående træer



beplantningsbælte



Grønt bælte, 10 meter

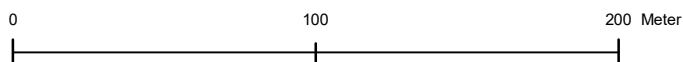


Vandløbsbred



Regnvandsbassin

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner
Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Kortbilag 4

Lokalplan nr. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

Illustrationsplan

Mål: 1:2.500
Dato: 16.05.2022
Rev: xxx
Init.: lavpe



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

Christina Holmbjørn

Lokal tlf.: 76812284
CHHHA@vejle.dk

13. januar 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-10-22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1372

Lokalplan nr. 1372 erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling er den 18.1.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljøs bemærkninger til disse.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

Efter ønske fra Vejle Spildevand, indtegnes der et regnvandsbassin på kortbilag 3 i det nordøstligste hjørne. Derudover flyttes vendepladsen ud af servitútbælte omkring gasledning efter ønske fra EVIDA. Der er kommet en bemærkning fra BaneDanmark, hvor de ønsker at areal langs banen friholdt til jernbanedrift. Arealet er i forvejen friholdt, og bemærkningen giver ikke anledning til ændringer på kortbilag. Det tilføjes i redegørelsen og i bestemmelsen om tilladelse fra andre myndigheder, at udgravninger, opfyldninger, anbringelse af materiel samt tilledning af vand til banen eller dens grøfter kan kræve BaneDanmarks tilladelse.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen, der offentliggøres den 20.01.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Christina Holmbjørn

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

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

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 20.01.2023

Lokalplan nr. 1372

Erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling

Formålet med lokalplanen er at udlægge et område ved Vejlevej til erhverv, og ud mod Vejlevej er der mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Der indtegnes et regnvandsbassin på kortbilag 3 i det nordøstligste hjørne. Derudover flyttes vendepladsen ud af servitútbælte omkring gasledning. Det tilføjes i redegørelsen og i bestemmelsen om tilladelse fra andre myndigheder, at udgravninger, opfyldninger, anbringelse af materiel samt tilledning af vand til banen eller dens grøfter kan kræve BaneDanmarks tilladelse.

Her kan du se planen

[Hent lokalplanen](#)

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

Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 18.01.2023 vedtaget lokalplan nr. 1372 erhvervsområde ved Vejlevej, Jelling. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 20.01.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Undtagelse fra områdeklassificering

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på www.kortvejle.dk. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/områdeklassificering