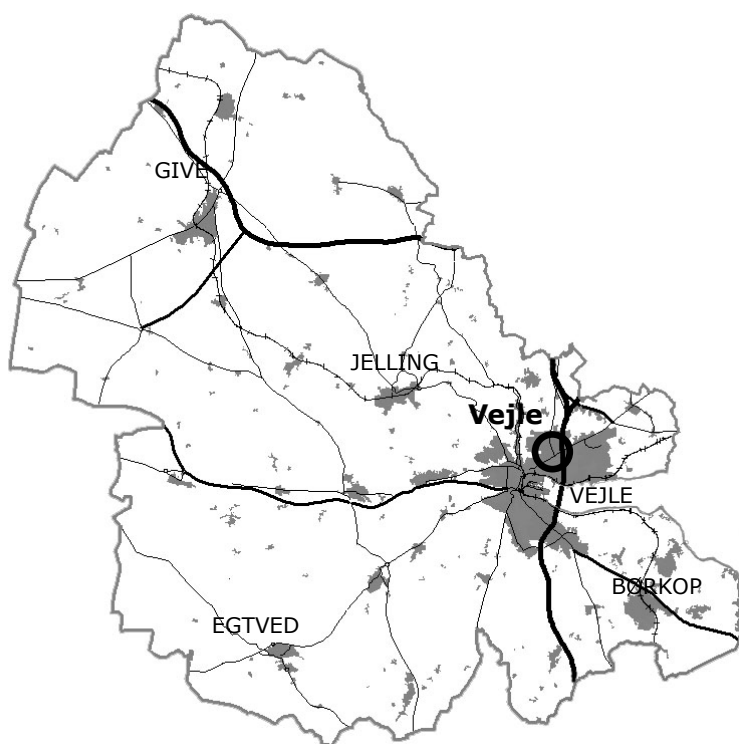


LOKALPLAN NR. 1406

Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej,
Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

20.03.2024
22.03.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

9 Ubebyggede arealer

9 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

9 Natura 2000-område og bilag IV-arter

10 Museumsloven

10 Kommuneplan 2021-2033

11 Strukturplan

12 Andre relevante planer

12 Lokalplan

12 Servitutter

13 Arkitekturpolitik

13 Bæredygtighed og klima

14 Oversvømmelse og erosion

16 Kommuneatlas

16 Tilgængelighed

16 Kystnærhedszonen

17 Forsyning

17 Miljøforhold

19 MILJØSCREENINGAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

20 BESTEMMELSER

20 § 1 Formål

20 § 2 Område og zonestatus

21 § 3 Anvendelse

21 § 4 Udstykning

21 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

22 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

23 § 7 Bebyggelsens udseende

25 § 8 Ubebyggede arealer

27 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

28 10 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

28 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

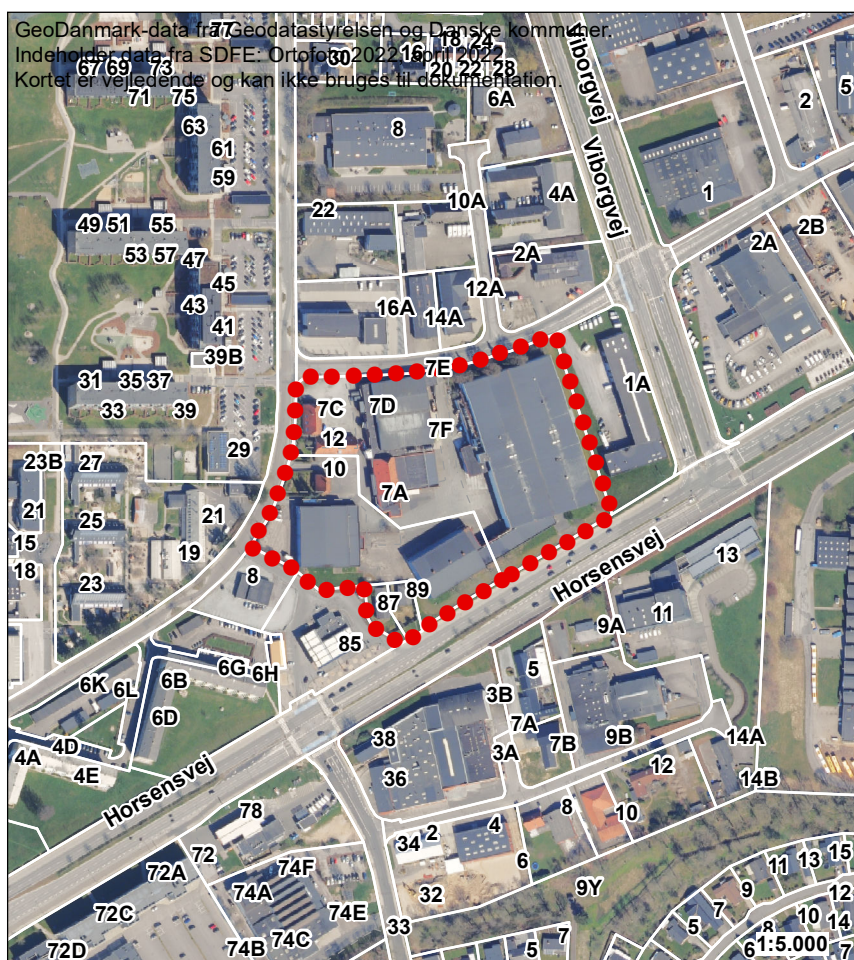
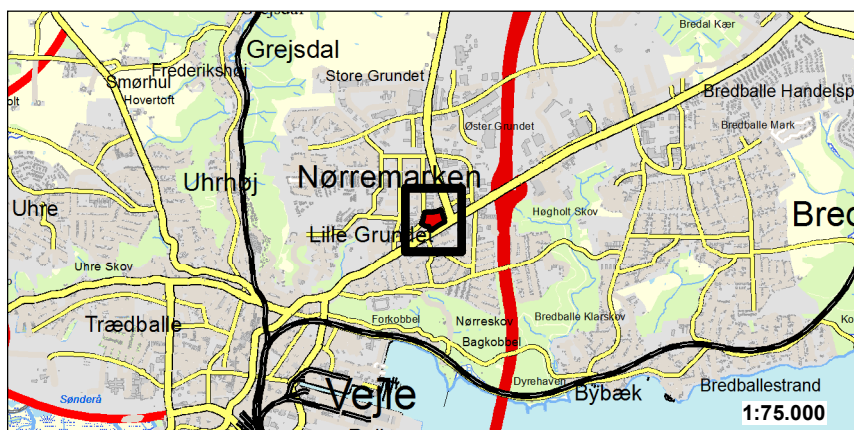
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune og Friis & Moltke

LOKALPLAN NR. 1406

Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej, 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

22.11.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
27.11.2023 - 22.01.2024 Offentlig høring
20.03.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
22.03.2024 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er, at en privat bygherre ønsker at opføre ca. 33.000 m² bolig og erhverv på Ellehammersvej i Vejle. Lokalplanområdet er et erhvervsområde og omdannes med denne lokalplan til et blandet boligområde med mulighed for kontor, service og klinik til brug for hele Nørremarken.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse nedrives.

Lokalplanområdet ligger langs Horsensvej, som er een af de primære indfaldsveje til Vejle. Det er lokalplanens formål at lokalplanområdet får en flot fremtræden mod Horsensvej både med bebyggelse og bearbejdning af de grønne arealer.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 30.000 m². Bebyggelsen i lokalplanområdet består af erhvervsjendomme i en til to etager. Bebyggelsen består af store frysehaller, samt bygninger, der har været anvendt til administration og bolig.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af den sydligste del af Finlandsparken og Finlandsvvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Horsensvej. Nord for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde. Mod vest grænser lokalplanområdet op til en daginstitution, en mindre håndværksvirksomhed og en tankstation.

De ubebyggede arealer fremstår befæstet med asfalt, som anvendes til parkering og kørselsareal. Derudover rummer grunden også enkelte træer og buske.

Lokalplanområdet har adgangsvej fra Finlandsvvej og Ellehammersvej.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1 Skråfoto af lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv, herunder etagebolig herunder seniorbofællesskab, fælleshus, service, kontor, klinik, erhverv samt offentlige formål som daginstitution og lignende. Der kan placeres virksomheder i virksomhedsklasse 1 og 2, der ikke giver anledning til gener for boligerne.

Den kommende bebyggelse skal skabe mulighed for et mere attraktivt byliv på stedet, samt skabe nye stiforbindelser igennem området og til Nørremarkscenteret.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning af lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer.

Hvis udstykningen sker som sokkelgrunde, skal der tinglyses deklARATIONER, der sikrer vejadgang og diverse forsyningsledninger til den enkelte sokkelgrund, samt til sikring af overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficienter.

Lokalplanen skal sikre at bebyggelse udformes med en variation i bygningshøjden.

Bebyggelsen langs Horsensvej skal skærme for trafikstøj for den bagvedliggende bebyggelse. Den sydvendte del af bebyggelsen langs Horsensvej skal etableres som overdækket udendørs opholdsareal, der skærmer de bagvedliggende bygninger mod trafikstøj. Det overdækkede udendørs opholdsareal skal sikre overholdelse af Miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj.

Bebyggelsen langs Horsensvej kan bebyggelse opføres i maksimum 4 etager med en bygningshøjde på maksimum 17 meter. Den øvrige bebyggelse må opføres i op til 7 etager, som anvist på kortbilag 3. Her må bygningshøjden være maksimum 28 meter.

Bebyggelsens tage skal udformes sådan, at der sikres en variation af tagudtryk og taghældning. Dette kan fx ske som vist på figur 3.

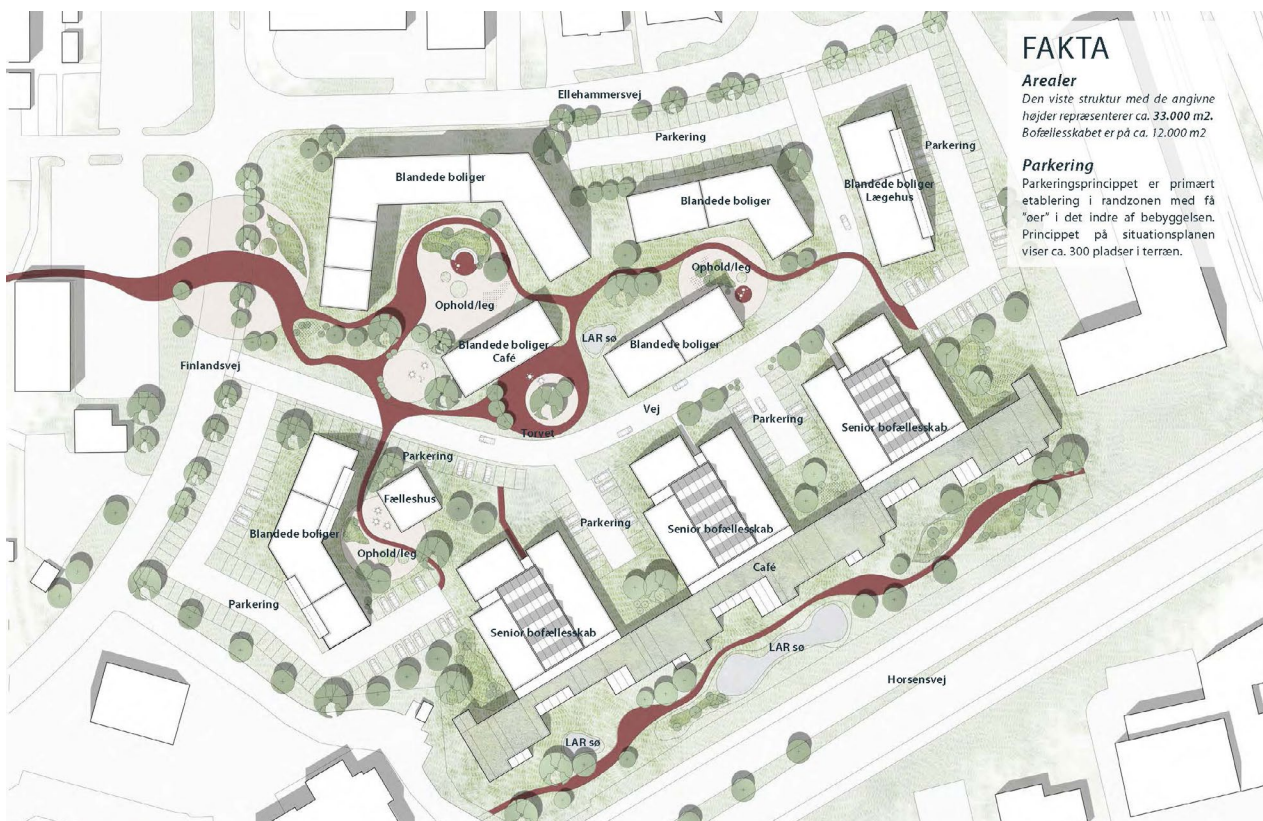
Bebyggelsen skal udformes sådan, at der sikres forskydninger i byggeriets facader som anvist på kortbilag 4.

Tagene skal udføres med variation i taghældning fx med en kombination af flade tage, sadeltage og tage med ensidig taghældning.

Lokalplanen skal sikre, at den arkitektoniske kvalitet vægtes højt. Lokalplanen vil med bestemmelser for byggeriets ydre fremtræden sikre hensigten om et byggeri med høj arkitektonisk kvalitet.

Bebyggelse skal placeres i byggefelter som er vist på kortbilag 3.

Ny bebyggelse kan ikke opføres med udvendige altangange, da det forringer ankomsten til boligen, forringer boligens lysforhold og giver indbliksgener til lejlighederne.

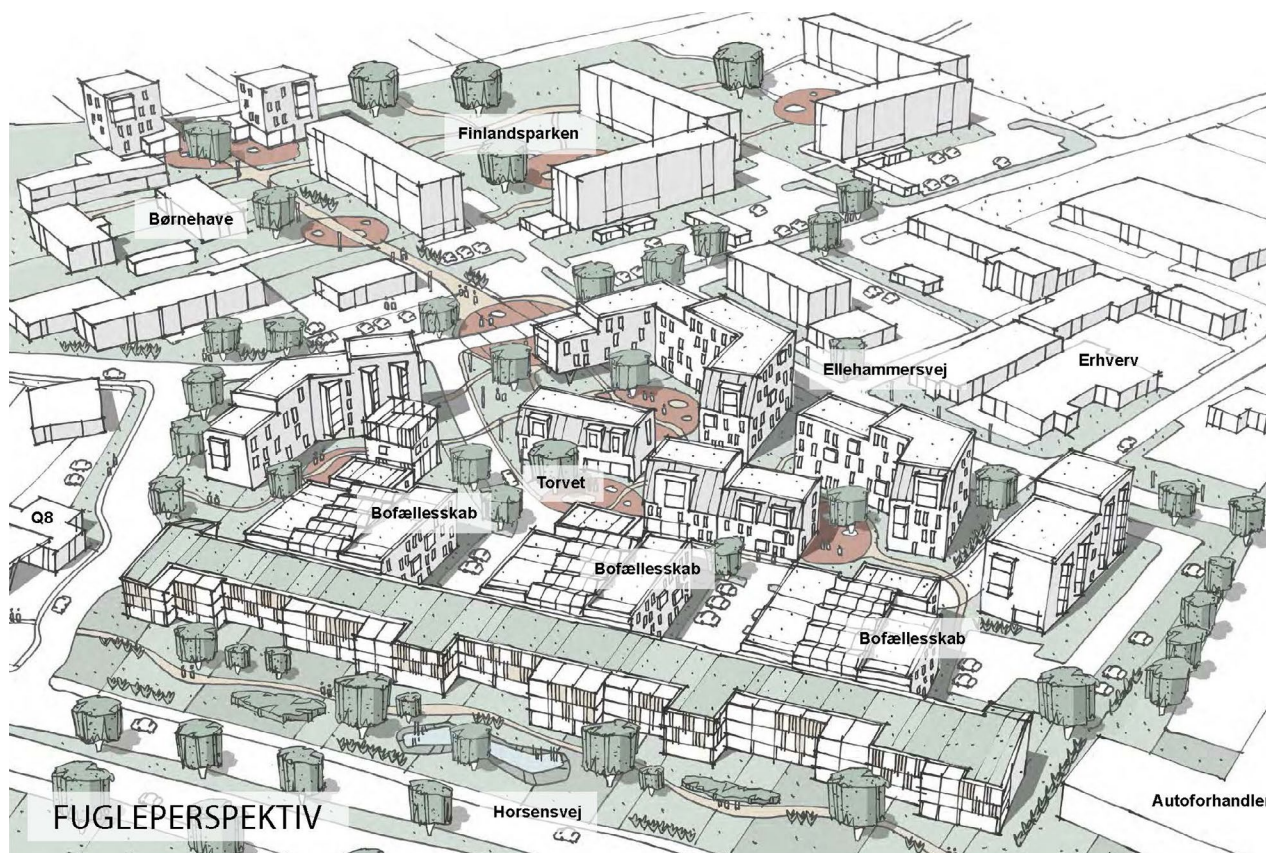


FAKTA

Arealer
Den viste struktur med de angivne højder repræsenterer ca. 33.000 m². Bofællesskabet er på ca. 12.000 m²

Parkering
Parkeringsprincippet er primært etablering i randzonen med få "øer" i det indre af bebyggelsen. Princippet på situationsplanen viser ca. 300 pladser i terren.

Figur 2 Illustration af bebyggelse set fra Horsensvej. Bebyggelse skal udføres med detaljer i facaderne fx forskydninger og de ubebyggede arealer skal udføres med beplantning i form af træer og buske.



Figur 3 Illustration af bebyggelse set fra Horsensvej. Bebyggelse skal udføres med detaljer i facaderne og de ubebyggede arealer skal udføres med beplantning i form af træer og buske.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Ellehammersvej og Finlandsvej. Som udgangspunkt skal veje udlægges i en minimum bredde på 8 meter og med en vejbanebredde på minimum 5,5 meter. Hvis parkering placeres vinkelret på kørselsareal, skal der være minimum 7 meter at manøvrere på.

Lokalplanen skal sikre stiforbindelser med offentlig adgang igennem det nye boligområde, samt igennem de nye park- og legeområder. Der skal skabes gode stier mellem parkeringsarealer og bygningernes indgange. Stier udlægges med en minimum bredde på 4 meter og med en stibredde på minimum 2 meter.

Der etableres stiforbindelser, som forbinder de pladser og grønne friarealer, der er udlagt mellem bebyggelsen. Desuden skal forbindelsen mellem den sydlige del af Finlandsparken der grænser op mod lokalplanområdet og lokalplanområdet forstærkes med en stiforbindelse og beplantning.

I lokalplanområdet skal der sikres parkeringsforhold, der svarer til anvendelse og kapacitetskrav. Parkering kan etableres på terræn og i konstruktion. Parkering på terræn skal have et grønt præg for eksempel med træer eller grønne bede.

Ny bebyggelse med parkering og fælles friarealer skal disponeres således, at parkering samles i een eller flere fælles parkeringspladser, der gerne placeres nærmest de omkringliggende veje Ellehammersvej og Finlandsvej.



Figur 4 Illustration af bebyggelse set fra Horsensvej. Bebyggelse skal udføres med detaljer i facaderne og de ubebyggede arealer skal udføres med beplantning i form af træer og buske.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal med befæstelse og beplantning have et udseende, der signalerer høj kvalitet i udførelse og udseende. Lokalplanområdet skal fremstå med en blanding af små og store træer og buske. Lokalplanen sikrer at området begrønnes med bl.a. træer og buske.

Dele af de ubebyggede arealer, som ligger i ikke støjbelastede områder, udlægges til opholdsarealer til leg, bevægelse og ophold.

En del af arealet etableres som et overdækket udendørs opholdsareal. Dette areal tæller med i det samlede arealregnskab for fælles friarealer, for de boliger, der adgang til dette overdækkede areal.

Der skal i lokalplanområdets ubebyggede arealer som minimum være 75 træer. Disse træer skal kunne opnå en højde på minimum 4-8 meter.

Foruden det fælles friareal skal der være beplantning, gerne i form af træer og buske, langs parkeringsarealerne. Omkring parkeringsarealerne, der ligger ud mod Moldevej og Finlandsvej, skal der plantes bøgepur med træer som overstandere.

Langs Horsensvej udlægges et område af grøn karakter med træer og buske. Dette område kan ikke anvendes til opholdsareal.

Terrænet i lokalplanområdet ligger lavere end de omkringliggende områder med undtagelse af strækningen langs Finlandsvej. Dertil er der inde i lokalplanområdet ramper, der muliggjorde af- og pålæsning ved bygningerne. Lokalplanen muliggør at terrænet jævnes ud og hæves, således det møder det omkringliggende terræn. I den forbindelse er det dog vigtigt at strømningsveje fortsat opretholdes og at overfladevand håndteres i lokalplanområdet. Se afsnit om Oversvømmelse og erosion.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har kendskab til, at der i nærområdet er forekomst af flagermus. Det kan derfor heller ikke udelukkes, at der er flagermus i de gamle bygninger, og at flagermusene anvender de store gamle træer i lokalplanområdet.

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

Det er lodsejerens ansvar at sikre, at beskyttelsesbestemmelserne jf. Naturbeskyttelsesloven § 29 a og Artsfredningsbekendtgørelsen § 10 ikke over-

trædes. Dette vil i mange tilfælde indbefatte nærmere undersøgelser, som således også påhviler lodsejeren. Viser undersøgelserne, at der er forhold, der vil medføre overtrædelser af beskyttelsesbestemmelserne, og ønsker lodsejer på trods heraf at fortsætte med tiltaget, skal der søges om dispensationen hos Naturstyrelsen. Hvis der er flagermus, skal Naturstyrelsen give tilladelse til nedrivning af bygningerne og/eller fældning af gamle træer, og nedrivning/fældning skal foregå i perioden fra slut-april til begyndelse af juni, eller fra sidst i august til midt i oktober, hvor flagermus i alle livsstadier vil være i stand til at flygte, hvis de befinder sig i bygningerne eller i hule træer. Såfremt ovenstående følges, vurderer kommunen, 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.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer yderligere dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Idet området er bebygget og der derfor tidligere er udført jordarbejde, er det Vejlemuseernes vurdering at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder på arealet. Det anbefales derfor ikke at der foretages en arkæologisk forundersøgelse. Det gælder dog stadig at såfremt der - mod forventning - fremkommer fortidsminder ved et gravearbejde skal dette indstilles og museet kontaktes.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Lokalplanområdet ligger i et erhvervsområde som med denne plan skal omformes til blandet bolig og erhverv.

Blandet bolig- og erhvervsområde skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder blandt andet at fremtidig erhverv i lokalplanområdet ikke må påvirke boligerne negativt.

Det er målet i kommuneplanen, at Trekantområdet skal være kendetegnet ved attraktive bosætningsområder med varierede boligområder og fokus på kvalitet. Byomdannelse og fortætning skaber bosætningsmuligheder, der ikke kun skal forfølges i de største byer. Attraktive områder med boliger blandet med erhverv og offentlige formål dannes ved fortætning og udfyldning i de eksisterende byområder samt ved byomdannelse af gamle erhvervsarealer og havnearealer. De boliger, der kan etableres på denne måde, kan bidrage til gode bymiljøer og byliv. De giver en god udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, og set fra brugerens synspunkt er boligen tæt på butikker og andre tilbud.

Planlægningszone for støj

Lokalplanområdet ligger indenfor planlægningszone for støj omkring Horsensvej.

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. I planlægningszonerne for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse.

delse som f.eks. boliger, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen og derfor udarbejdes et tillæg til Vejle Kommuneplan 2007-2029, der ændrer rammen fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde.

Tillæg nr. 36

Tillægget omdanner ramme 1.5.E.9 Erhvervsområde ved Horsensvej og Viborgvej i Vejle til blandet bolig- og erhvervsområde.

Med tillægget kan området anvendes til blandet boliger, erhverv med mulighed for virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, f.eks. liberale erhverv, klinik og restaurant.

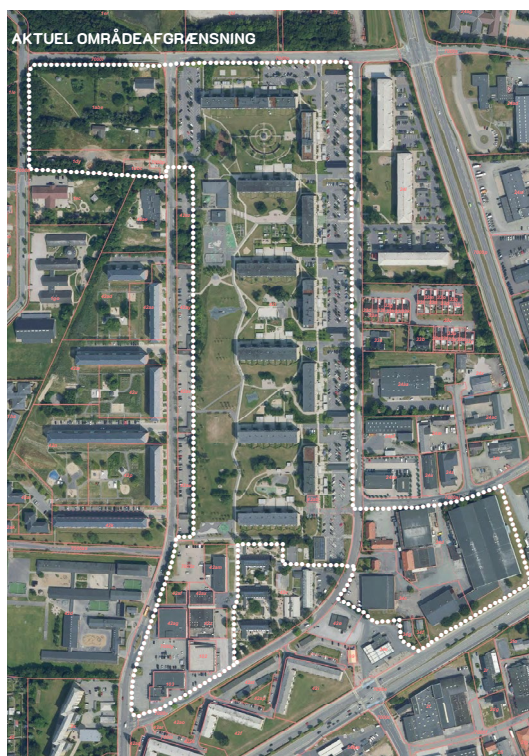
Maksimum bygningshøjde sættes til 30 og antal etager sættes til 7. Bebyggelsesprocenten er 110 beregnet ud fra den enkelte ejendom. De fælles friareal for området kan reduceres til 2.000 m² og 1.500 m² overdækket fælles friareal.

Strukturplan

Arkitektfirmaet NORD har udarbejdet en helhedsplan for store dele af Nørremarken omkring Finlandsparken. 'Nørremarken - Knudepunkter, mødesteder og forbindelser'. Helhedsplanen består af en registrering, kortlægning og



Figur 5 Lokalplanområdet er beliggende i et område, som indgår i Udviklingsplan Nørremarken.



Figur 6 Udviklingsplanens områdefrænsning ses på luftfotoet til højre.

analyse af eksisterende forhold i Nørremarken, samt konkrete forslag til den videre udvikling.

Et væsentligt emne i forhold til denne lokalplan er 'Det grønne loop' en sti-forbindelse rundt i området. De dele af helhedsplanen, som ligger inden for denne lokalplans afgrænsning, realiseres med denne lokalplan.

Lokalplanforslaget er udarbejdet med baggrund og inspiration i de overordnede visioner fra helhedsplanen.

Andre relevante planer

Udviklingsplan Finlandsparken - en bydel i social balance

AAB og Vejle kommune har i samarbejde udarbejdet en udviklingsplan for Finlandsparken. Udviklingsplanen er udarbejdet fordi Finlandsparken i 2019 blev udpeget som et 'ghetto-område' jf. Regeringens strategi for 'Ét Danmark uden parallelsamfund. Ingen ghettoer i 2030'.

Udviklingsplanens formål er at reducere de almene boliger i området ned til 68% i 2030. Denne reduktion af almene boliger skal ske ved opførelse af ikke-almene boliger. Moldevej 83-85 og Nørremarkscenteret er blandt de områder, der er udpeget til nye boliger.

Lokalplan

Matr.nr. 34d, 34g, 34f, 34c, Vejle Nørremarken er omfattet af lokalplan nr. 1040 for et erhvervsområde mellem Horsensvej og Ellehammersvej. Lokalplanen udlægger området til erhvervsområde. Matr.nr. 42ø og 34e, Vejle Nørremarken er omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 for et erhvervsområde på Vejle Nørremark beliggende nord for Horsensvej.

Lokalplan nr. 1040 skulle give mulighed for at omdanne området med frysehuse til et kontorlandskab med et højhus som landmark. Mulighederne i denne lokalplan er ikke udnyttet.

Lokalplan nr. 1040 og Byplanvedtægt nr. 13 aflyses for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter

Servitut lyst 15.02.1963 - er forenelig med lokalplanen.

Der må ikke uden vejdirektoratets samtykke oprettes adgang til Horsensvej hverken for gående eller kørende færdsel. Udvidet benyttelse af bestående adgang kan ikke ske uden vejdirektorats samtykke.

Servitut lyst 23.02.1966 Adgang til varmforsyning - er forenelig med lokalplanen.

Der må ikke opføres bygninger af nogen art, plantes træer eller bevoksninger, hvis størrelse kan være til gene for ledningen og eftersyn og reparation af denne i en afstand af 1,5 meter på hver side af ledningens midterlinje. Ledningen er tæt på matr.nr. 34d.

Servitut lyst 26.03.1969 færdselsret - aflyses da bygninger fjernes.

Fri og uhindret færdselsret til enhver der har lovligt ærinde til matr.nr. 34c og 34d.

Servitut lyst 29.04.1981 Dok om platform mv. aflyses da al bebyggelse nedrives.

Platform beliggende i skellet mellem matr.nr. 34c og matr.nr. 34d må ikke fjernes eller reduceres uden samtykke fra de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 34c og 34d.

Servitut lyst 16.11.1981 om mellembygning aflyses da al bebyggelse nedrives.

Mellembygning må ikke fjernes eller reduceres uden samtykke fra de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 34c og 34d. Desuden har den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 34d færdselsret over matr.nr. 34c omfattende såvel kørende som gående og kan udnyttes af samtlige brugere/beskæftigede på matr.nr. 34d.

Servitut lyst 07.10.1997 el ledning - kan aflyses hvis ledning omlægges.

Indenfor et 4 meter bredt bælte omkring ledningens midte skal tilstedeværelse af nedgravet energiførende ledning med alt tilbehør respekteres. Opførsel, gravning, beplantning og lignende i området kræver ledningsejerens samtykke.

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 forsyningselskaber 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 målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for byggeriets ydre fremtræden, både hvad angår højde, materialevalg og forskydninger i facaden. Dertil sikres det, at bebyggelsen er med til at forstærke gaderummet langs Finlandsvej og Ellehammersvej.

Bebyggelsen skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet.

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 klima-

forandringerne.

De grønne områder i boligområder skal tilskynde til fysisk aktivitet, leg og motion. Der skal arbejdes på at integrere boligområdet stisystem i et overordnet stisystem.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO₂.

De nye boliger samt let erhverv lægger sig ind i et eksisterende område med etablerede veje, fortove og offentlig transport. Lokalplanområdet er med til at fortætte byen.

Lokalplanen fremmer bæredygtighed ved at give mulighed for at fortætte bymidten med blandt andet boliger, service og erhverv. I byen er det attraktivt at gå, cykle og benytte kollektiv trafik.

I forbindelse med ny bebyggelse vil der være flere grønne og ubefæstede arealer. Lokalplanen har bestemmelser om minimum antal af træer og nærhed til grønne opholdsarealer, samt nye stiforbindelser på tværs af området. Desuden indeholder planen bestemmelser om håndtering af regnvand dvs. det vand der strømmer ind i lokalplanområdet fra højere liggende områder, det vand der falder i lokalplanområdet og af det vand der ledes videre til lavere liggende områder. Flere grønne arealer og træer samt håndteringen af vand, skal sikre at lokalplanområdet er robust overfor fremtidens klima med mere vand og et varmere klima.

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.

Lokalplanområdet ligger i et opland som indgår i et større klimatilpasningsprojekt for Østbyen, der er blevet til i samarbejde med Vejle Spildevand og Vejle Kommune.

Ved store regnhændelser strømmer vandet fra de højere liggende områder, herunder lokalplanområdet ned og giver udfordringer med oversvømmelser i Østbyen. Der er her arbejdet med at reducere risikoen for oversvømmelser i de lavere liggende områder i Østbyen bl.a. ved Rødkilevej og Østbyparken.

Det sker blandt andet ved at kende de volumener, der er opstrøms Østbyen og styre vandets vej oppe fra Nørremarken og frem til Vejle Fjord. Det betyder, at den nord-sydgående del af Moldevej fungerer som skybrudsvej. Ved store regnhændelser ledes vandet fra erhvervsområdet ved Tysklandsvej, via lokale regnvandsbassiner og skybrudsveje til Tommy Troelsen Parken og videre herfra til Vejle Fjord.

Afledning af vand fra det lokalplanområdet, må derfor ikke bidrage med øget afledning, da det vil give udfordringer til vandsystemet.

Håndtering af tag- og overfladevand

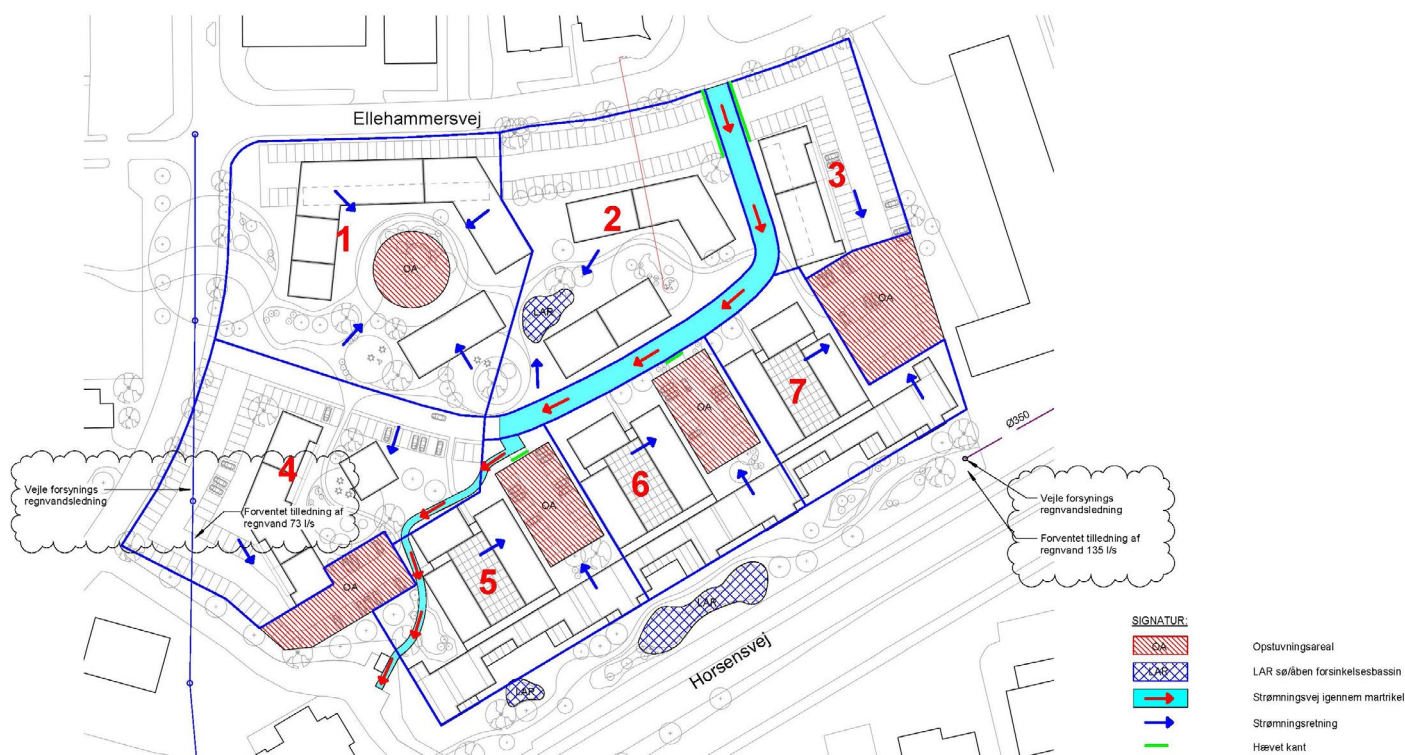
I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Lokalplanområdet skal sikres op til en 10-års regn.

Interne anlæg til forsinkelse dimensioneres til 10 års-hændelse ifølge anvisning for private anlæg i Spildevandsplanen.

Dele af matr.nr. 34d og 34c ligger i et område med risiko for at blive påvirket i forbindelse med skybrud. Dette tages der højde for, når arealet indrettes til fælles friareal. Terrænet formes med toppe og lavninger og derved bliver vandet håndteret bedst muligt på stedet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der lavet en vandhåndteringsplan for den fremtidige udnyttelse af område. Vandhåndteringsplanen viser blandt andet opstuvningsarealer samt vandets strømningsvej igennem området. Se figur 7.



Figur 7 Lokalplanområdet er beliggende i et område, som indgår i Udviklingsplan Nørre-marken.

Kommuneatlas

I den tidligere Vejle Kommune er alle bygninger opført før 1940 registreret til at have en bevaringsværdi i Vejle Kommuneatlas.

Kommuneatlasset har fastlagt en bevaringsværdi for den enkelte bygning på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den bedste. Bevaringsværdierne er ind delt i følgende kategorier:

1 - 3: Høj bevaringsværdi

4 - 6: Middel bevaringsværdi

7 - 9: Lav bevaringsværdi

Bygninger der har bevaringsværdi 1-4, er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Ingen af bygningerne i lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige i forbindelse med Kommuneatlasset. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der ligeledes kigget på bygningerne og de vurderes ikke bevaringsværdige.

Tilgængelighed

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

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

Kystnærhedszonen

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

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnæ-



Figur 8 og 9 Fotos fra af eksisterende bygninger i lokalplanområdet.

re dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Imellem lokalplanområdet og kysten er der væsentlig omfang af bebyggelse samt fredskov, sammen med terrænet er dette med til, at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke kan ses fra kysten.

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.

I Vejle Kommunes varmeplan er området udlagt til fjernvarme. Området ligger indenfor eksisterende varmforsyningsområde for Trefor Varme A.m.b.a.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstede 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.

Der ligger spildevandsledninger i lokalplanområdet langs Horsensvej og langs Finlandsvej. Se kortbilag 2.

Miljøforhold

Jordforurening

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

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matr.nr. 34c er kortlagt på Vidensniveau 1. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Lugt, støv og luftforurening

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

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.

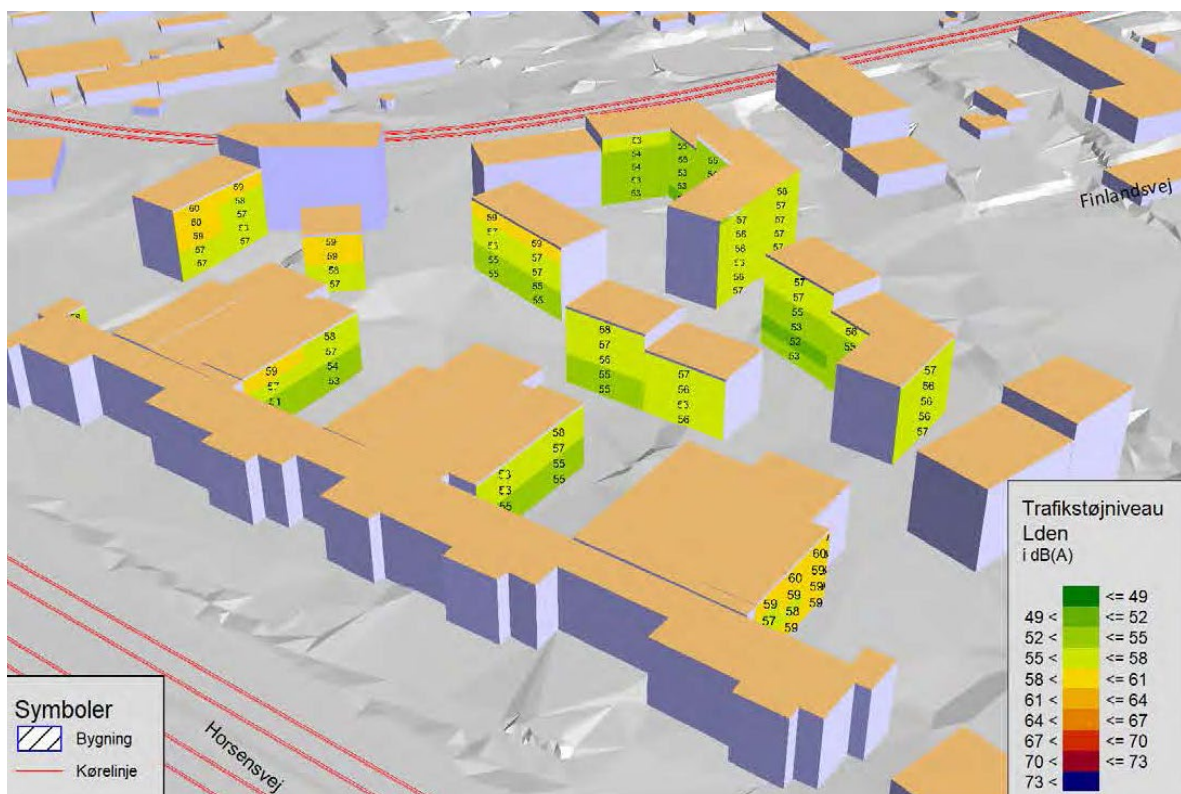
Støj

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

I området der grænser op til Horsensvej indenfor lokalplanområdet er der støj fra vejen. Det betyder, at man skal være særlig opmærksom på, hvad der etableres i umiddelbar nærhed af netop denne vej.

For boliger langs Horsensvej, Finlandsvej og Ellehammersvej skal det sikres at, indendørs støjniveau ikke overstiger 33dB med lukkede vinduer og ikke overstiger Lden 58 dB på facader og udendørs opholdsarealer.

I lokalplanområdet som grænser op til Horsensvej skal der etableres et overdækket udendørs opholdsareal, der dermed også agerer støjværn for resten af lokalplanområdet.



Figur 10 Illustration fra støjrederegørelse viser at bebyggelsens facader kan opnå afskærmning for støj. Ved justering af bebyggelsesplan, skal der udføres ny støjberegning.

Trafikkapacitet

De eksisterende veje uden for lokalplanområdet har kapacitet til den ændrede anvendelse af lokalplanområdet.

MILJØSCREENINGAFGØRELSE 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 ressourceeffektivitet samt 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. Dette begrundes med:

Lokalplanområdet fortætter byen yderligere.

Virksomhedsklassen i lokalplanområdet ændres fra 1-3 til 1-2. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal det sikres at den nye anvendelse af lokalplanområdet ikke påvirker de omkringliggende virksomheder.

Den tunge trafik der har været i forbindelse frysehusene, forsvinder og i stedet kommer der personbiler i det omfang, som kræves til den nye anvendelse. Det omkringliggende vejnet kan håndtere den ændrede trafikbelastning.

Støj og vibrationer fra trafik fra Horsensvej og Finlandsvej skal tages i betragtning.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 i lokalplanområdet. Dette skal håndteres forud for byggesagsbehandlingen.

Lokalplanområdet er i risiko for at blive påvirket i forbindelse med skybrud og vandstigninger.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Mellem kysten og lokalplanområdet ligger bebyggelse i samme højde, samt skov. Og dermed vil den nye bebyggelse ikke kunne ses fra kysten.

Lokalplanen vil forbedre adgangen mellem Finlandsparken, Finlandsvej og lokalplanområdet.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1406

Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej, 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 ændre området fra erhverv til blandet bolig- og erhvervsområde.

at sikre en bebyggelse af høj kvalitet og standard og i en nutidig arkitektur, så bebyggelsen og friarealer gennem valg af materialer, farver og udformning indgår i en harmonisk helhed for området og omgivelserne,

at området gives en grøn karakter,

at sikre offentlighedens adgang til områdets stier og ubebyggede arealer,

at skabe en grøn forbindelse mellem lokalplanområdet og Finlansparken,

at skabe smukke indfaldsveje til Vejle ved at fastlægge bestemmelser vedrørende anvendelse af forarealerne ved ejendomme med facade mod Horsensvej.

at fastlægge byggelinier og grønne bæltter langs Horsensvej, at fastlægge bestemmelser for hegn, skiltning, belægning og beplantning indenfor byggelinien, og

at eksisterende bebyggelse kan nedrives.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 34d, 34c, 34g og 34f Nørremarken, Vejle Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 24.10.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med etageboliger, fælleshus, erhverv, service, klinikker og offentlige formål som fx daginstitution.

Der må placeres virksomheder indenfor miljøklasse 1 og 2.

3.2

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

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets 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

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Finlandsvej og Ellehammersvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Veje udlægges i en bredde på minimum 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.3

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

5.4

Stier udlægges i en bredde på minimum 4,0 meter med en stibanebredde på minimum 2,0 meter.

5.5

Stier skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3.

Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. asfalt, fliser, grus eller stenmel.

5.6

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til:

0,5 p-plads pr. 0 - 50 m² bolig/erhverv.

1 p-plads pr. 50 - 85 m² bolig/erhverv.

1,5 p-plads pr. 85 - 120 m² bolig/erhverv.

2 p-plads pr. 120 - < m² bolig/erhverv.

5.7

Der skal udlægges 2 cykel p-pladser pr. bolig eller vurderes for etageboliger, ungdomsboliger o.lign.

1 cykel p-plads pr. 50 m² service og liberalt erhverv, herunder kontor, læger, fitness, restauration o.lign.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Indenfor lokalplanens område kan der opføres maksimum 33.000 m² bebyggelse.

6.2

Bebyggelse skal placeres i byggefelterne som vist på Kortbilag 3. Dette gælder ikke småbygninger, som skure, udhuse, carporte, garager, orangerier mv.

6.3

I byggefelt A1 og A2 må bebyggelse opføres i minimum 2 og maksimum 4 etager. Se byggefelter på Kortbilag 3.

I byggefelt A3 må bebyggelse opføres i minimum 2 og maksimum 3 etager. Se byggefelter på kortbilag 3.

6.4

I byggefelt A4 må bebyggelse opføres i minimum 2 og maksimum 6 etager. Se byggefelter på Kortbilag 3.

I byggefelt A5 må bebyggelse opføres i minimum 3 og maksimum 7 etager. Se byggefelter på Kortbilag 3.

6.5

For byggefelt A1 og A2 må intet punkt af en bygning ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 17 meter over terræn.

For byggefelt A3 må intet punkt af en bygning ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 14 meter over terræn.

For byggefelt A4 må intet punkt af en bygning ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 24 meter over terræn.

For byggefelt A5 må intet punkt af en bygning ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 28 meter over terræn.

Der kan ikke placeres bebyggelse mellem Horsensvej og byggelinjen.

6.6

Småbygninger, som skure, udhuse, affaldskure, drivhuse, carporte, garager mv. må ikke placeres nærmere end 1 meter fra lokalplanens afgrænsning. Dog kan der ikke placeres bebyggelse eller fast hegn som plankeværk og trådhegn mellem Horsensvej og byggelinjen.

6.7

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

Facader og tage

7.1

Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske ved valg af materiale, konstruktion og detaljer, herunder skiltning med andre bygninger, så lokalplanrådets arkitektoniske karakter signalerer et moderne bolig- og erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs Horsensvej, Ellehammersvej og Finlandsvej.

7.2

Bebyggelse kan opføres med facader i træ, blank mursten, beton, stål, glas og/eller tyndplade metalbeklædning.

Omkring indgangspartier skal facaderne have en særlig bearbejdning f.eks. ved tydelige mønstre i murværket, fremspring i facaden eller materialeskift.

7.3

Bebyggelse indenfor det enkelte byggefelt A2, A4 og A5 skal opføres med variation i etageantal.

7.4

Bebyggelse med facade mod Horsensvej skal udføres med vinduespartier, lodrette træpartier samt partier i blank mur, der giver variation i facaden.

Øvrig bebyggelse skal udføres med forskydninger i facaden, som vist på figur 2 og 3.

7.5

Tage skal udformes med variation i taghældning. Dette skal ske med kombination af flade tage, sadeltage og tage med ensidig taghældning.

Tage i byggefelt A1 skal udføres med flade tage.

Tage i byggefelt A2, A3, A4 og A5 skal udføres med flade tage, saddeltage eller med ensidig taghældning.

7.6

Bebyggelse må ikke opføres med udvendige altangange.

7.7

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

7.8

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.

Sekundær bebyggelse

7.9

Affaldsbeholdere der placeres mellem 0,5 meter fra vejskel og bebyggelsen skal afskærmes. Afskærmning skal være i samme udtryk og arkitektur som hovedbygningen.

7.10

Småbygninger, som skure, udhuse, affaldskure, carporte, garager mv. skal opføres i materialer, der arkitektonisk passer til hovedbygningerne f.eks. ved at anvende samme materialer eller materialer, der indbyrdes skaber sammenhæng f.eks. sortmalede træbeklædte facader og flade tage med sedum.

Teknik, skilte og andet

7.11

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

7.12

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.

7.13

Alle skilte på facader skal i form, farve og størrelse tilpasses facadens skala, så bygningens arkitektur respekteres. Skilte udføres med enkeltbogstaver med en maksimum højde på 30 cm.

7.14

Tekst på skilte må kun indeholde navn, branche, symboler eller logoer. Der må ikke skiltes for andet end de virksomheder, der findes i ejendommen.

7.15

Der må opsættes ét henvisningsskilt med en højde på maksimum 1,8 meter ved vejadgangen fra Ellehammersvej og Finlandsvej.

Ved flere virksomheder med samme vejadgang samordnes skiltning.

7.16

Skilte 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.

Der må ikke opsættes pyloner.

7.17

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

Fælles opholdsarealer

8.1

Der skal udlægges minimum 2.000 m² fælles opholdsareal samt minimum 1.500 m² overdækket udendørs opholdsareal.

Beplantning

8.2

De fælles friarealer og det grønne areal langs Horsensvej skal give plads til beplantning som fx høje græsser, stauder, buske og træer.

8.3

Der skal etableres beplantning bestående af træer, buske og stauder/græsser.

Der skal være minimum 50 træer i lokalplanområdet, som kan opnå en højde på minimum 4 meter.

Der skal være minimum 25 træer i lokalplanområdet, som kan opnå en højde på minimum 8 meter.

Hegn langs vej, sti og fælles friarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skel.

8.4

Kanten langs lokalplanens afgrænsning mod Finlandsvej og Ellehammersvej skal etableres med beplantning i form af træer, buske, stauder/græsser og græsplæne.

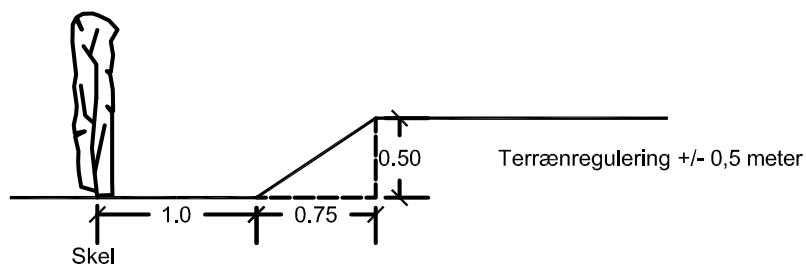
Parkering mod Finlandsvej og Ellehammersvej skal mod lokalplanafgrænsningen kantes af en hæk af bøgepur i en bredde på 1 meter og en højde på minimum 1,5 meter, der kan skjule bilerne på parkeringsarealet både sommer og vinter. Alternativt kan der bruges andre arter, der skjuler parkeringspladserne både sommer og vinter.

I bøgepurret skal placeres træer som overstandere. Træerne skal kunne opnå en højde på minimum 5 meter. Træerne skal være lind eller lignende, der kan opnå tilsvarende højde og omfang. Se placering på kortbilag 3.

Terrænregulering

8.5

Der må terrænreguleres således arealerne inden for lokalplanområdet maksimum opnår samme højde som tilstødende arealer uden for lokalplanområdet. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Se dog 8.6 og 8.7 angående vandhåndtering.



(Her er vist et naboskel)

Hældning på terrænet svarende til 1:1,5

Figur 11 Illustrationen viser den maksimale tilladte terrænregulering. Den første meter fra lokalplanens afgrænsning må ikke terrænreguleres.

Vandhåndtering

8.6

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

8.7

Der udlægges areal til interne bassiner til forsinkelse og midlertidig opmagasinering af regnvand i princippet som vist på kortbilag 3.

Der etableres en strømningsvej gennem lokalplanområdet, så regnvand der løber på terræn fra området opstrøms, kan passere lokalplanområdet jf. bilag 3.

Teknik og andet

8.8

De ubebyggede arealer 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 uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller.

8.10

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.5 nævnte stier

de i § 5.6 og 5.7 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsarealer

de i § 8.3 og 8.4 nævnte beplantninger

de i § 8.7 nævnte bassiner og strømningsveje.

9.2

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

10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

10.1

Lokalplan nr. 1040 Erhvervsområde mellem Horsensvej og Ellehammersvej, Vejle på matr.nr. 34c, 34d, 34f og 34g Nørremarken, Vejle Jorder offentliggjort den 12.11.2008 ophæves for matr.nr. 34c, 34d, 34f og 34g Nørremarken, Vejle Jorder.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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

11.2

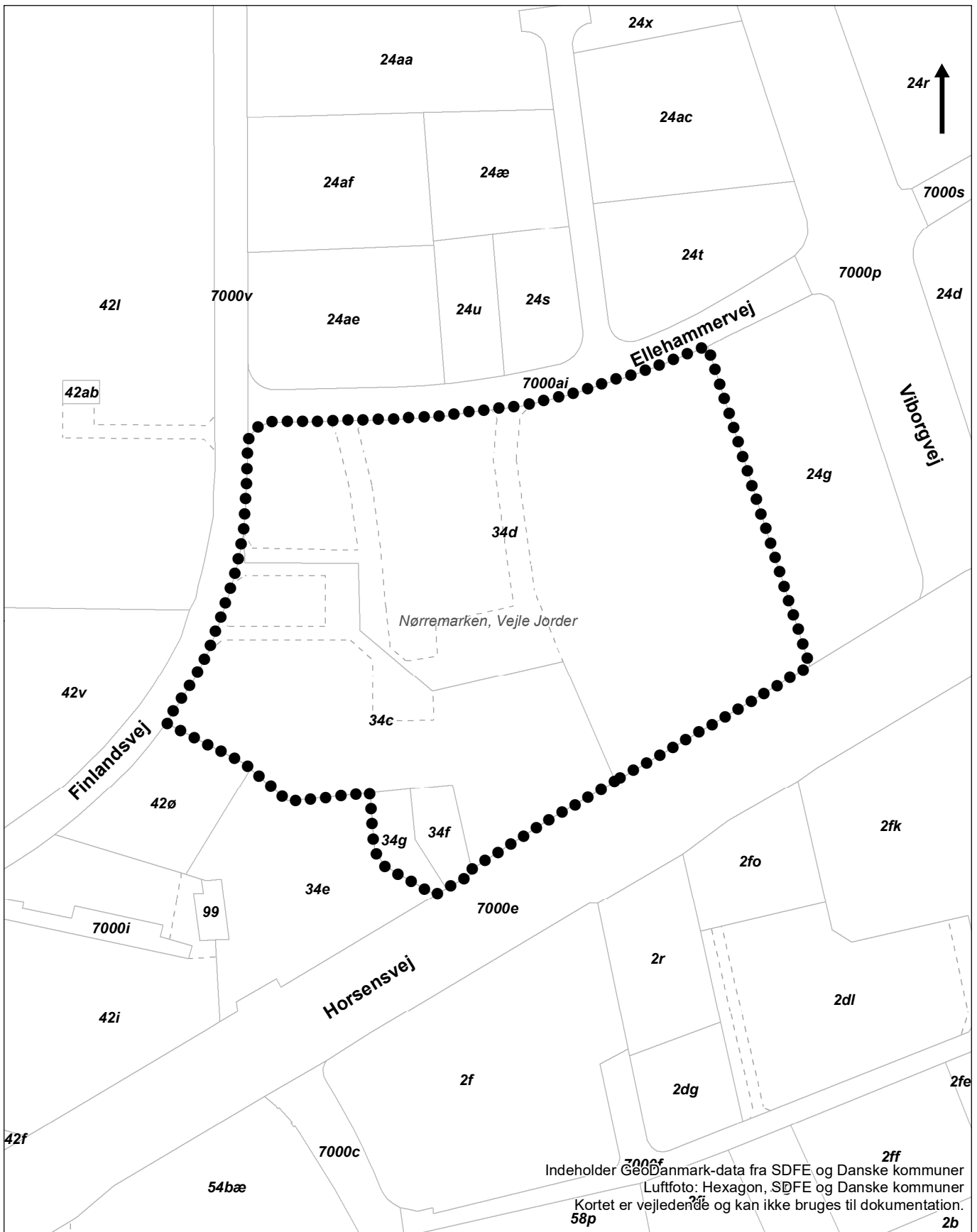
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3

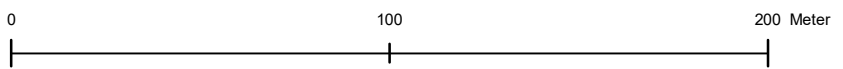
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11.4

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



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



Signatur

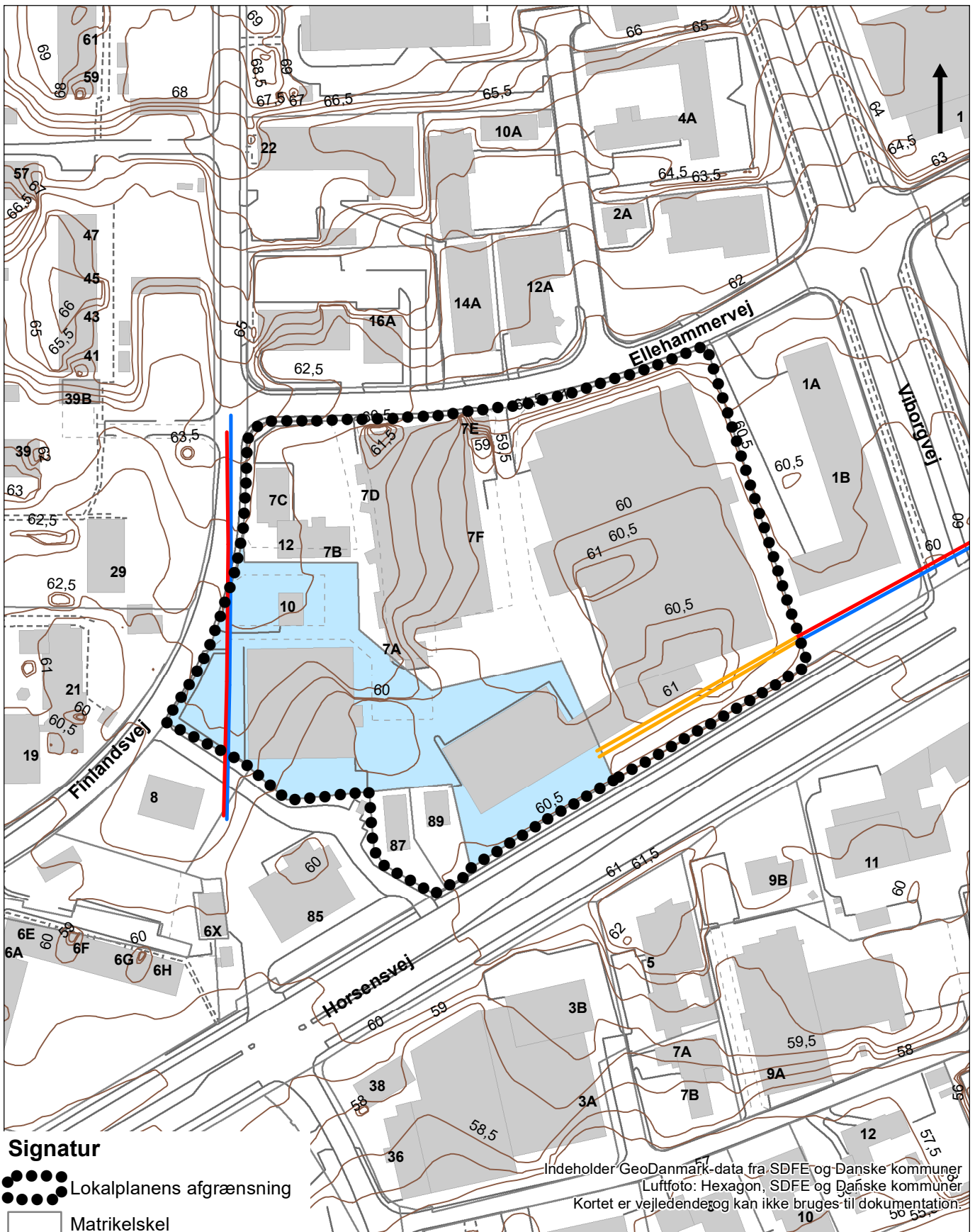
- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Optaget vej

VEJLE Kommune
 Teknik & Miljø
 Plan & Energi




Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1406
 Blandet bolig- og erhvervsområde ved
 Ellehammersvej, Vejle
MATRIKLER

Mål: 1:2.000
 Dato: 24.10.2023
 Rev: -
 Init.: methp

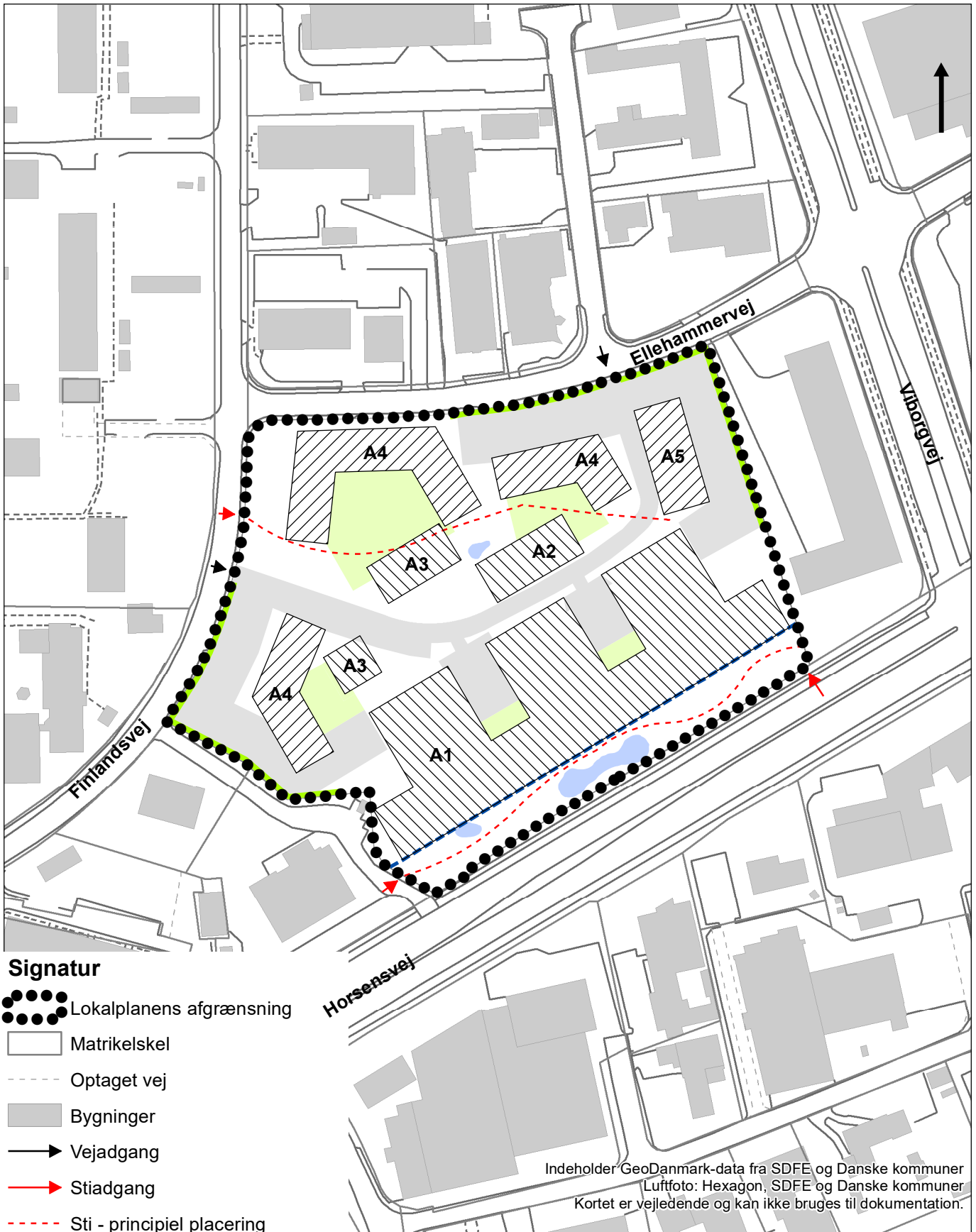


Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Jordforurening V1
-  Spildevand, kloakforsyning
-  Regnvand, kloakforsyning
-  Privat ledning
-  Kurver 0,50 m

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

 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Kortbilag 2	
Lokalplan nr. 1406 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammervej, Vejle Eksisterende forhold	
Mål: 1:2.000 Dato: 24.10.2023 Rev: - Init.: methp	



Signatur

●●●●●● Lokalplanens afgrænsning

□ Matrikelskel

- - - - - Optaget vej

■ Bygninger

→ Vejadgang

→ Stiadgang

- - - - - Sti - principiel placering

■ Vej og parkering

■ Fælles friareal

▨ Byggefelt A1 A2 A3

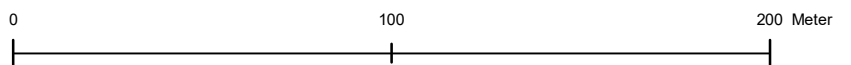
▨ Byggefelt A4 og A5

- - - - - Byggelinje 27 meter fra vejmidte

■ Bøgepur 1 meter bredt

■ Regnvandsbassin

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



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

Kortbilag 3

Lokalplan nr. 1406
 Blandet bolig- og erhvervsområde ved
 Ellehammervej, Vejle
Fremtidige forhold

Mål: 1:2.000
 Dato: 24.10.2023
 Rev: -
 Init.: methp



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

Mette Holm Pedersen

Mobil tlf.: 23399220
METHP@vejle.dk

22. marts 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-40-
22

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1406 og tillæg nr. 36

Lokalplan nr. 1406 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej, Vejle og tillæg nr. 36 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 20.03.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

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 22.03.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Ventlig hilsen

Mette Holm Pedersen

**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. 22.03.2024

Lokalplan nr. 1406 og tillæg nr. 36

Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej, Vejle

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ca. 33.000 m² bolig og erhverv på Ellehammersvej i Vejle. Lokalplanområdet er et erhvervsområde og omdannes med denne lokalplan til et blandet boligområde med mulighed for kontor, service og klinik til brug for hele Nørremarken.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse nedrives.

Lokalplanområdet ligger langs Horsensvej, som er én af de primære indfaldsveje til Vejle. Det er lokalplanens formål at lokalplanområdet får en flot fremtræden mod Horsensvej både med bebyggelse og bearbejdning af de grønne arealer.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer.

Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne 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. 20.03.2024 vedtaget lokalplan nr. 1406 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ellehammersvej, Vejle og tillæg nr. 36 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 22.03.2024 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.