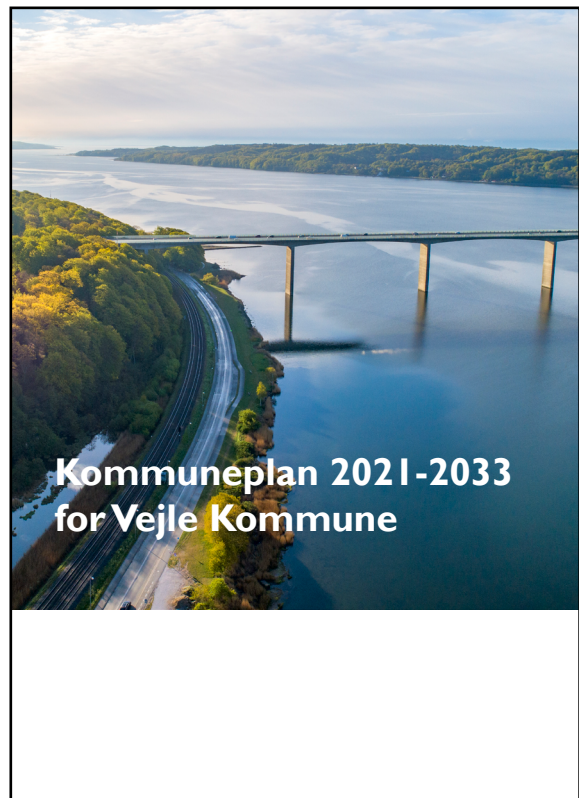


TILLÆG NR. 13

Hører til lokalplan nr. 1401

Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 20.03.2024

Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Indledning

Baggrund

Et byggemarked i erhvervsområdet i Jelling ønsker at udvide deres virksomhed på Nordkrogen 24 i Jelling.

Byggemarkedet handler fortrinsvis med professionelle, men betjener også privatkunder.

Hvis byggemarkedet skal blive liggende og udvide, er det kun muligt at udvide mod nord, ved at inddrage et areal på ca. 2,1 ha i landzone, der ikke er kommuneplanlagt.

Erhvervsramme 3.E.1, der gælder for naboområdet mod syd, udvides.

Derudover ændres følgende i rammen:

Anvendelsen til detailhandel specificeres til butikker til særlig pladskrævende varer. Der ønskes ikke dagligvarebutikker eller udvalgsware butikker i området, men kun butikker til særlig pladskrævende varer, som der allerede er i området ved byggemarkedet.

Miljøklassen hæves fra 1-2 til 1-4. Miljøklassen 1-2 svarer ikke til beskrivelsen af anvendelsen i kommuneplanen, der nærmere er en miljøklasse 1-4. De fleste virksomheder i området har også en langt højere miljøklasse end 2.

Bebyggelsesprocenten hæves fra 33 til 50. 33 er en usædvanligt lille bebyggelsesprocent for et erhvervsområde. Kommuneplanens generelle retningslinje er, at halvdelen af en erhvervsgrund kan bebygges, og det er naturligt, at det også gælder for erhvervsområdet i Jelling.

Muligheden for bolig i forbindelse med virksomheden fjernes, da boliger begrænser anvendelsen til erhverv. Der er kun to boliger i rammen i dag. Boliger og erhverv sammen kan give miljøkonflikter.

Derudover ændres retningslinjen for detailhandel i kommuneplanen, hvor der tilføjes muligheden for særlig pladskrævende varer med et samlet etageareal på 1.500 m². Eksisterende butik er ikke ulovlig i forhold til eksisterende ramme, men med en mulighed for udvidelse, ønskes planforholdet bragt i orden, ved at området udlægges til særlig pladskrævende varer.

Grønt Danmarkskort

Rammen der ændres har en udpegning under Danmarkskortet. Der er ca. 200 m² naturområde, del af en sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, i den nordøstlige del af rammen. Resten af søen er ikke kommuneplanlagt.

Ændringen af rammen vurderes ikke at få konsekvenser for de interesser, der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne, herunder om funktionen af udpegningerne kan oprettholdes. Der er tale om et meget lille del af erhvervsområdet, et ca. 2.100 m² stort areal med trekantsform, der reelt ikke kan avendes til erhverv, da det er placeret mellem omfartsvejen, jernbanen og søen (regnvandsbassin). Om § 3 natur er der jævnfør Vejle Kommuneplan en byggefri zone på 10-25 meter.

Detailhandel

Da tillægget vedrører udlæg af nye rammer til butikker, skal kommuneplanen jævnfør planlovens § 11e, Stk. 4. ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Eksisterende butik, som der planlægges for, har i dag et bruttoetageareal til detailhandel på ca. 1.500 m².

Butikken ønsker at udvide.

I Vejle Kommuneplan 2021-2033 er målene for detailhandel, at den først og fremmest skal koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø. Det eksisterende aflastningsområde og områder til butikker med pladskrævende varegrupper supplerer bymidterne med de butikker og funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion, ikke kan indpasses i bymidterne.

Placering af byggemarkedet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Da det er en eksisterende butik, der planlægges for, vurderes der ikke at være sammenhæng mellem dette og bruttoetagearealet til butiksformål i Jelling bymidte, og det andet område til særlig pladskrævende varer i byen.

Der er ikke andre byggemarkeder i Jelling By, og en udvidelse vurderes at være begrundet i en fortsat fornuftig drift af butikken.

Da der er tale om planlægning for en eksisterende butik, forventes der ikke at ske ændringer i det opland butikken betjener.

Planlægningen tilgodeser, at der forstsat er et byggemarked i i Jelling, og dermed sikres et varieret butiksudbud.

I forhold til tilgængelighed for de forskellige trafikanter, er placeringen fornuftig, da området er placeret ved en indfaldsvej til Jelling. Der er et busstoppested på Vejlevej tæt på planområdet.

Fordebat

Forslaget til udvidelsen af rammen har været i fordebat fra d. 28.08.2023 til 11.09.2023. Der indkom ingen bemærkninger.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

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.

Der inddrages et 2,1 ha stort landbrugsareal til erhverv. Udvidelsen vurderes som et rimelig brug af arealer, da det er til en specifik eksisterende virksomhed, og påvirker ikke bymønstret.

Afgrænsningen mellem byen og det åbne land flytter, men et tæt beplantningsbælte bløder overgangen op, så landskabet ikke påvirkes.

Miljøklassen hæves fra 1-2 til 1-4. Miljøklassen 1-2 svarer ikke til beskrivelsen af anvendelsen i området, der nærmere er en miljøklasse 1-4. De fleste virksomheder i området har også en højere miljøklasse end 2. Ved konkrete tilladelser til virksomheder, skal deres miljøklasser vurderes i forhold til boligområdet mod sydvest.

Diget i området forbliver i landzone.

Arealet der er omfattet af særligt værdifulde landbrugsområde, er ca. 3.000 m², og er en lang tange med en bredde på ca. 12 meter mod vest. Pga. arealets størrelse og form, vurderes det ikke at påvirke det særligt værdifulde landbrugsområde.

En mindre del af lokalplanområdet mod vest er beliggende i et område mod Monumentområdet, hvor skovrejsning er uønsket. At der gives mulighed for et beplantningsbælte er netop for at tage hensyn til Monumentområdet, ved at erhvervsområdet gemmes væk i beplantning.

Et beplantningsbælte vil skærme udsigten fra Nordhøjen i Monumentområdet til erhvervsområdet.

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

Inddragelse af arealer til byvækst

Der overføres ca. 2,1 ha til byzone til erhvervsformål. Inddragelse sker for et tilgodese én virksomhed, der ikke har mulighed for at udvide andre steder hen. Der er ikke andre end virksomheden, der har adgang til arealerne. Virksomheden har i mange år boet på adressen, og har væsentlige investeringer i bebyggelsen.

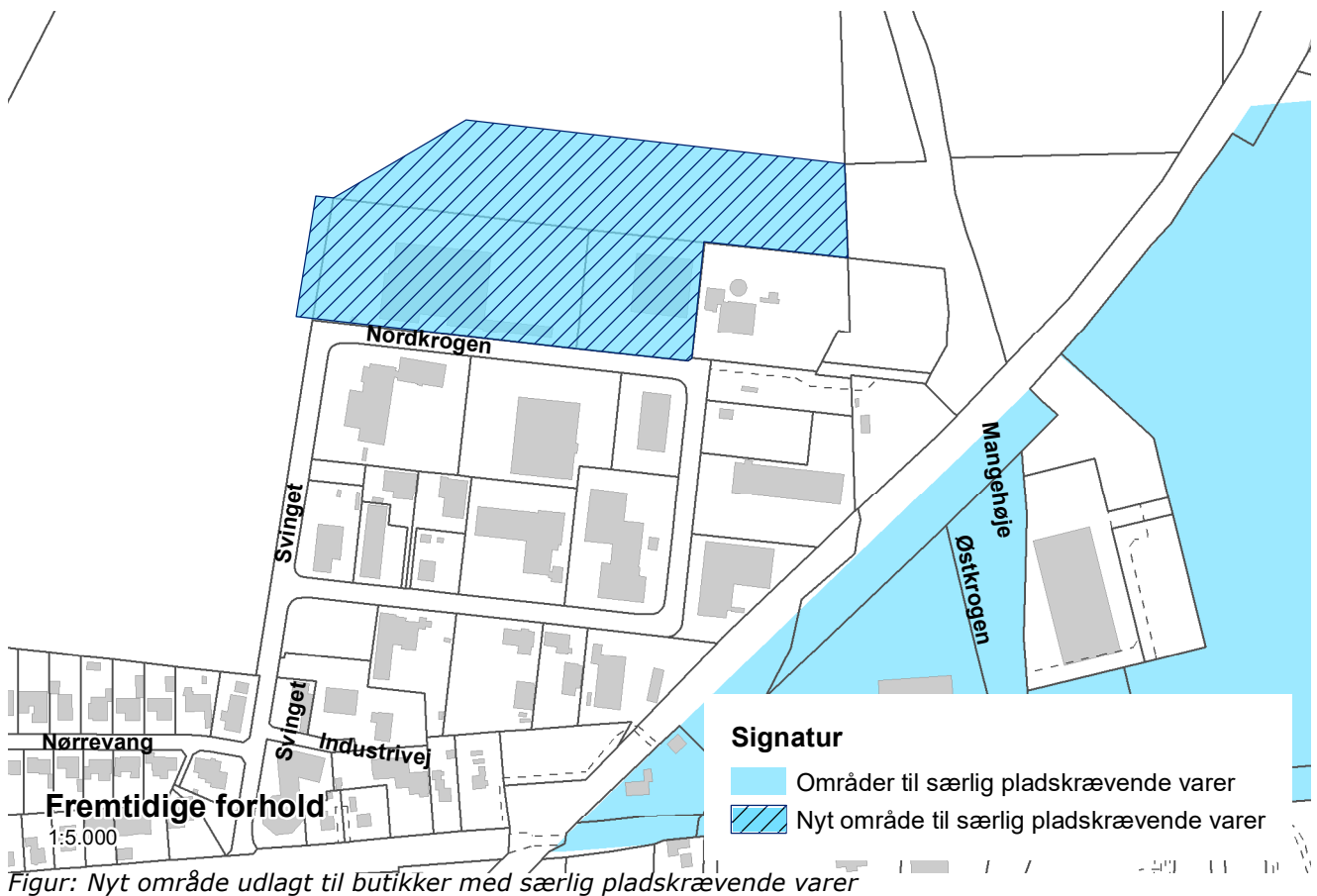
Ny retningslinje

Der udlægges et nyt området til butikker for særlig pladskrævende varer ved Nordkrogen i Jelling.

I skemaet med bruttoarealer til detailhandel i kommuneplanen tilføjes en række for Nordkrogen i Jelling.

Område	Eksisterende arealer Dagligvarer (m ²)	Eksisterende arealer Udvalgsvarer (m ²)	Eksisterende arealer Særlig pladskrævende (m ²)	Arealer til nybyggeri (m ²)	Samlet ramme (m ²)	Butiksstørrelser Særligt pladskrævende (m ²)
Nordkrogen i Jelling	0	0	1.500	0	1.500	1.500

Figur: Skema med bruttoarealer for særlig pladskrævende varer



Gældende ramme 3.E.1 Erhvervsområde ved Nordkrogen i Jelling

Bebyggelsesprocent: 33

beregnet ud fra den enkelte grund.

Max. rumfang m^3 pr. m^2 : 3

Minimums udstykningsstørrelse i m^2 : 2.500

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

Bebyggelsens omfang

For matriklerne 7bl, 7bo og 7bæ Jelling By, Jelling må bebyggelsesprocenten maksimalt være 25 og bebyggelsens rumfang maksimalt være $2 m^3/m^2$ grundareal. Her skal grundstørrelserne minimum være $2.000 m^2$. Byrådet kan tillade at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engros- og detailhandel. Der må opføres én bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed for ejer, bestyrer eller lignende.

Zonestatus

Området er i byzone.

Ændring af ramme

Ramme 3.E.1 ændres til følgende:

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet udfra den enkelte grund.

Max. rumfang m^3 pr. m^2 : 3

Minimums udstykningsstørrelse i m^2 : 2.500

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 4

Bebyggelsens omfang

For matriklerne 7bl, 7bo og 7bæ Jelling By, Jelling må bebyggelsesprocenten maksimalt være 25 og bebyggelsens rumfang maksimalt være $2 m^3/m^2$ grundareal. Her skal grundstørrelserne minimum være $2.000 m^2$. Byrådet kan tillade at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

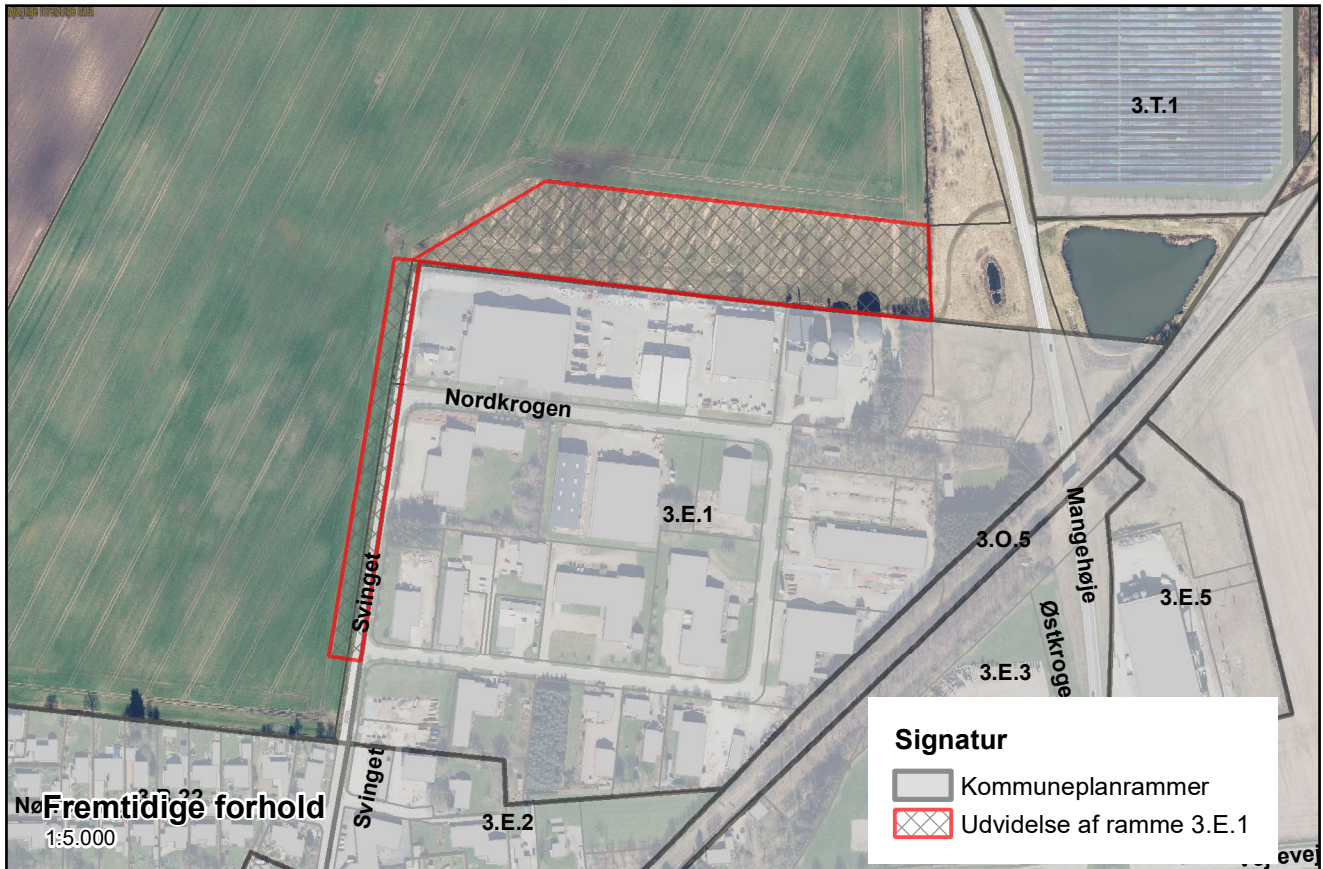
Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engros- og detailhandel.

Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på $1.500 m^2$. Den samlede ramme for bruttoetageareal til butikformål er $1.500 m^2$.

Zonestatus

Området er i byzone.



Figur: Ramme 3.E.1 udvides mod nord og vest



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

Rikke Tovbjerg Simonsen
Byplanlægger,
civilingeniør

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

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

21. marts 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-2-23

Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1401

Lokalplan nr. 1401 Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling og tillæg nr. 13 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 20. marts 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 planerne, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen og tillægget 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 25. marts 2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Rikke Tovbjerg Simonsen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

plan@vejle.dk
www.vejle.dk

CVR Nr. 29 18 99 00

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

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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 25. marts 2024

Lokalplan nr. 1401 og tillæg nr. 13

Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for en udvidelse mod nord af byggemarkedet på Nordkrogen 22-24 i Jelling.

Formålet med tillægget er, at udlægge den del af lokalplanområdet der i dag anvendes til landbrugsjord til erhverv, ved at erhvervsramme 3.E.1, der gælder for naboområdet mod syd, udvides.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer i forhold til forslagene.

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. 1401 Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling og tillæg nr. 13 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 25.03.2024 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.