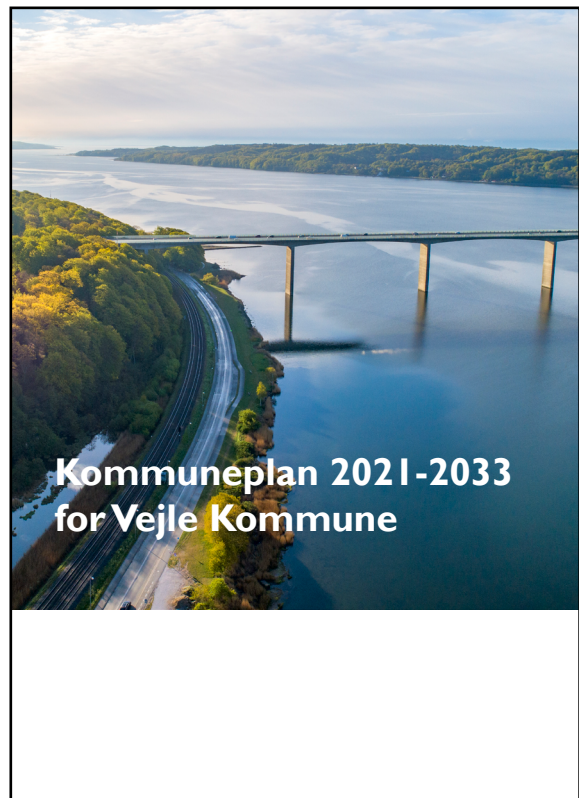


## **TILLÆG NR. 46**

Erhvervsområde ved Ouskær, Vinding i Vejle

Hører til lokalplan nr. 1414

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

02.10.2024



---

## 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

Baggrunden for tillægget er, at der er behov for en udvidelse af erhvervsarealet til virksomheden på Bugatti-vej 12 til oplag af pavilloner og moduler på matr.nr. 10aa Vinding By, Vinding. I dag er området ikke omfattet af Kommuneplanen.

Med tillægget lægges området til i eksisterende ramme 1.2.E.5 til erhvervsområde.

Tillægget berører dermed retningslinjen for arealer til byudvikling, ved at der optages et areal til erhvervs-mæssige formål i kommuneplanen.

### Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

### Kystnærhedszonen

Inden for kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for byudvikling, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, med en afstand på 2,2 km til vandet. Området kan dog ikke ses fra kysten pga. terrænet og skoven langs. Da der er en del bebyggelse mellem området og kysten, og da oplaget må have en maksimal højde på 8 meter, vurderes det ikke til at påvirke kystområdet visuelt.

### Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har kendskab til, at der i nærhed til planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes at lokalplanen ikke påvirker arter opført på Habitatdirektivets bilag IV negativt og Kommunen vurderer derfor, at planen 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.

I skovene omkring lokalplanområdet, lever Hasselmusen. Da der ikke fjernes skov eller bevoksning indenfor lokalplanområdet, vil Hasselmusen ikke blive påvirket af lokalplanområdet. Der er også observeret flere arter af padde og flagermus i nærheden af lokalplanområdet, der findes dog ikke egnede yngle- eller rasteområder for hverken padde eller flagermus indenfor lokalplanområdet, ligeledes er der ikke oplagte ledelinjer i områder, som forstyrres af lokalplanen.

### 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. Dette begrundes med:

- Kommuneplantillægget lægger et nyt areal ind i byzone. Der fastsættes bestemmelser for ny beplantning, der understøtter eksisterende grønne bælte der også er overgangen mellem by og det åbne land.
- Området er indenfor, men i udkanten af, indvindingsopland for Fjeldvigs Vandværks opland. Pavilloner kan godt stå på grus, selv om det ikke er 100% tæt.
- Kommuneplantillægget udlægger det nødvendige areal til udvidelse af virksomheden. Det vurderes ikke at have påvirkning for omkringliggende landbrugsområder.
- Det forventes at der på en stor del af ejendommen bliver belagt på et stort areal, og regnvandshåndtering skal ske på egen grund.
- Arealet ligger indenfor kystnærhedszonen, men da området ikke kan ses fra kysten, vurderes det ikke væsentligt.
- Det nærmeste Natura 2000-område på lokalplanområdet, er beliggende ca. 1,8 km mod nordøst. Natura 2000-området er Munkebjerg Strandskov og på udpegningsgrundlaget findes: Strandenge, Kilder og væld, Bøg på mor med kristtorn, Bøg på muld, Ege-blandskov, Skovbevoksede tørvemoser, Elle- og aske-skov. Ingen af de ovenstående naturtyper vil blive påvirket negativt, på grund af afstanden til dem.
- I skovene omkring kommuneplantillæggets område, lever Hasselmusen, da der ikke fjernes skov eller bevoksning indenfor området, vil Hasselmusen ikke blive påvirket. Der er også observeret flere arter af padder og flagermus i nærheden af området, der findes dog ikke egnede yngle- eller rasteområder for hverken padder eller flagermus indenfor området, ligeledes er der ikke oplagte ledelinjer i området som forstyrres. Det vurderes derfor at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på Habitatdirektivets bilag IV, negativt.
- Kommuneplantillæggets område afgrænses med et beplantningsbælte som supplement til eksisterende beplantning, for at begrænse indblik til oplaget fra Motortrafikvejen og Fredericiavej.

## **Inddragelse af arealer til byvækst**

Der overføres ca. 3 ha 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.

## **Retningslinje for arealer til byudvikling**

Der skal skabes sammenhængende by- og erhvervsområder med klare grænser mellem by og land. Nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende erhverv og tages i brug indefra og udefter. Der skal ved valg af konkrete byvækstområder tages hensyn til landbrugsejendommenes arronderingsforhold, således at der i videst mulige omfang undgås indgreb i en i forvejen hensigtsmæssig arrondering af landbrugsejendomme.

## **Erhvervsområde**

Da tillægget vedrører udvidelse af eksisterende kommuneplanramme for erhvervsområde, skal Kommunen jævnfør planlovens § 11e, Stk. 4. ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Eksisterende virksomhed der ønsker at udvide, har i dag et areal på 46.426 m<sup>2</sup> på Bugattivej 12.

---

I Vejle Kommuneplan 2021-2033 er målene for erhverv blandt andet, at 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.

### **Redegørelse for nyudlæg af område til erhvervsmæssige formål i kommuneplanen**

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzone, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 1. Kommunen kan i den forbindelse udlægge nye arealer til byzone, som dækker det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år jf. § 11a, stk. 7.

Reglerne i § 11a, stk. 7, betyder, at en kommune kan udlægge nye arealer, hvis der kan redegøres for, at rummeligheden i den gældende kommuneplan ikke er tilstrækkelig til den forventede fysiske udvikling i de kommende 12 år.

Der overføres ca. 3 ha til byzone til erhvervsformål. Inddragelse sker for et tilgodese én virksomhed, der ikke har mulighed for at udvide andre steder hen. Arealerne ligger i tilknytning til virksomheden.

Tillægget udlægger et areal i forlængelse af eksisterende virksomhed på Bugattivej 12. Arealet er en naturlig udvidelse af virksomheden og skal alene anvendes til oplag af pavilloner og moduler tilhørende virksomheden.

### **Gældende ramme 1.2.E.5**

Erhvervsområde ved Andkærvej og Lanciavej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 50

beregnet ud fra :

Max. rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 4

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som f.eks. lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og lagervirksomhed, engroshandel og service og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området, samt liberalt erhverv.

### **Miljø**

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2.

### **Zonestatus**

Området er i byzone og landzone. Den del af området der er i landzone, overføres til byzone ved lokalplanlægning.

## Generelle rammer

Omfang: Bebygget areal må højst være 1/2 af grundarealet og max 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>.

Mindste grundstørrelse: 1200 m<sup>2</sup>.

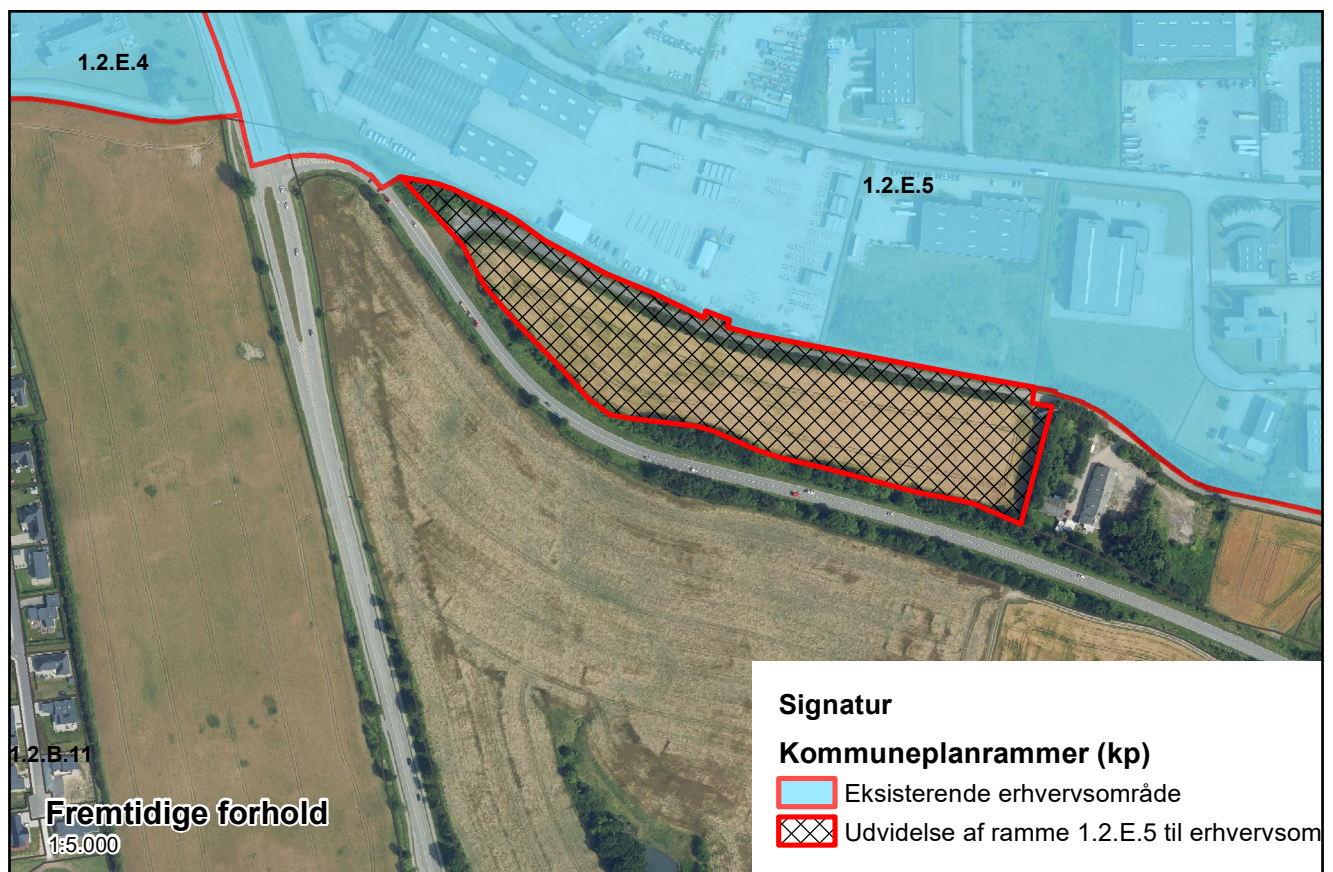
Fælles opholdsareal: 10% af etageareal.

## Ændring af rammer

Kommuneplantillæggets udlæg af det ca. 3 ha. store areal, omfattes af eksisterende ramme 1.2.E.5.

I rammen tilføjes følgende:

Rammen er delvist beliggende inden for et indvindingsopland til en almen vandforsyning. Der må ikke ske grundvandstruende aktiviteter inden for dette indvindingsopland.



Figur 1. Tillægget udlægger et nyt område som udvidelse af eksisterende ramme 1.2.E.5 til erhvervsområde.



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



**Dorthe Løvendahl Ringive**  
Arkitekt - Planlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 58  
dolri@vejle.dk

07. oktober 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-16-23

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1414

Lokalplan nr. 1414 Erhvervsområde ved Ouskær, Vinding og tillæg nr. 46 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 02.10.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto: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 07.10.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Dorthe Løvendahl Ringive**

**Teknik & Miljø**  
**Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)

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](http://www.vejle.dk) d. 07.10.2024

## Lokalplan nr. 1414 og tillæg nr. 46

*Erhvervsområde ved Ouskær, Vinding*

Formålet med lokalplanen er, at virksomheden mod nord kan udvide og bruge arealet til erhverv med oplag for pavilloner og moduler.

### Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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. 02.10.2024 vedtaget lokalplan nr. 1414 erhvervsområde ved Ouskær, Vinding og tillæg nr. 46 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 07.10.2024 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](mailto: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.