

LOKALPLAN NR. 1246

Erhvervsområde, Vejle Havn

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget den
Offentligt fremlagt den

02.10.2019
07.10.2019

side

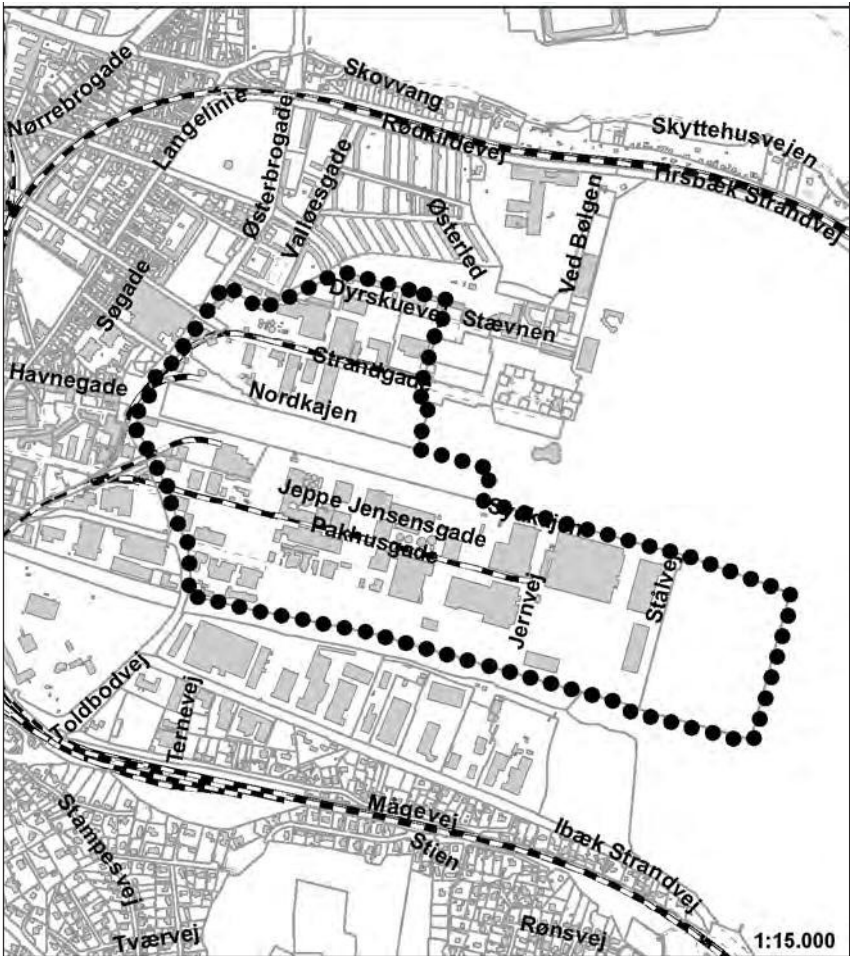
5	REDEGØRELSE
5	Baggrund og formål
6	Eksisterende forhold
7	Lokalplanens indhold
7	Anvendelse
9	Udstykning og bebyggelse
11	Vej-, sti- og parkeringsforhold
12	Ubebyggede arealer
14	Forhold til anden planlægning og lovgivning
14	Natura 2000-område
14	Naturbeskyttelsesloven
14	Museumsloven
14	Anden lovgivning
14	Kommuneplan 2017-2029
19	Strukturplan
20	Lokalplan
20	Servitutter
20	Andre relevante planer
22	Arkitekturpolitik
22	Bæredygtighed og klima
24	Kommuneplanatlas
24	Tilgængelighed
24	Kystnærhedszonen
24	Butikkers påvirkning af bymiljøet
25	Forsyning
26	Miljøforhold
28	Miljøscreening af lokalplanforslaget
30	BESTEMMELSER
30	§ 1 Formål
30	§ 2 Område og zonestatus
30	§ 3 Anvendelse
32	§ 4 Udstykning
32	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
33	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
35	§ 7 Bebyggelsens udseende
37	§ 8 Ubebyggede arealer
39	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
39	§ 10 Aflysning af lokalplan og servitutter
40	§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG
1. Matrikelkort
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune

LOKALPLAN NR. 1246

Erhvervsområde, Vejle Havn



- Signaturforklaring:
- Lokalplanens afgrænsning
 - Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
 - Eksisterende bebyggelse

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.

Lokalplanforløb

29.05.2019 Vedtagelse af forslag i Byrådet
07.06.2019 - 02.08.2019 Offentlig høring
02.10.2019 Endelig vedtagelse i Byrådet
07.10.2019 Offentliggørelse

BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan dækker et eksisterende erhvervsområde i Vejle midtby. Erhvervsområdet ejes af Vejle Erhvervshavn, dog er et mindre areal mod nord kommunalt ejet.

Planområdet er allerede lokalplanlagt, og er omfattet af lokalplan nr. 56 og lokalplan nr. 1079. De eksisterende lokalplaner fastlægger områdets anvendelse til havnerelateret erhverv.

For arealer langs Toldbodvej mv gælder derudover temalokalplan nr. 142 om smukkere indfaldsveje samt temalokalplan nr. 1000 om facader og skilte i Vejle midtby.

Den nye lokalplan nr. 1246 er udarbejdet for at kunne give Vejle Erhvervshavn friere rammer i forhold til anvendelsen af området, og dermed medvirke til at sikre en aktiv erhvervshavn. Med lokalplanen gives mulighed for at udnytte havnelovens regler om, at arealer, der ikke kan udlejes til havneformål, kan udlejes til andre formål.

Der vil ikke blive nedlagt havnearealer i denne lokalplan, men i stedet vil der blive givet flere erhvervsmæssige anvendelsesmuligheder.

Lokalplanen giver ikke mulighed for boliger.

Adgang til kajarealer og til jernbanenettet fastholdes.

Det er således det overordnede formål med den nye lokalplan at give mulighed for, at planområdet også kan anvendes til andre erhverv end havnerelaterede erhverv, efter ønske fra Vejle Erhvervshavn.

Det er desuden et formål med lokalplanen at indarbejde bufferzoner, der skaber en planmæssig og miljømæssig overgang mellem erhvervshavnen og



Lokalplanområdet set fra sydøst

den omkringliggende Vejle midtby, så miljømæssige konflikter mellem by og havn undgås – til gavn for såvel havnens virksomheder som for byen.

I lokalplanen udlægges derfor bufferzoner i forhold til miljøklasser. Bufferzonerne ligger i yderkanten af lokalplanområdet, ud mod byen.

I bufferzonerne gives mulighed for at placere virksomheder med lavere miljøklasse og dermed lavere miljøpåvirkning i forhold til naboarealer.

Virksomheder beliggende indenfor lokalplanområdet er i forvejen reguleret miljømæssigt, herunder støjmæssigt i forhold til de eksisterende anvendelser i den omkringliggende midtby.

Endelig er det et formål med lokalplanen, at den indeholder krav og muligheder i forhold til at klimasikre planområdet mod forhøjet vandstand ved eksempelvis stormflod og skybrud.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger helt centralt i Vejle midtby med omkringliggende center- og boligområder, og ud til Vejle Fjord. Lokalplanen dækker et område på ca. 56 ha (heraf ca. 4 ha i søterritorie), der fremstår som et erhvervsområde med delvis karakter af centerområde langs dele af Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade, og med flere ubebyggede arealer langs Vejle Å. Inden for planområdet er en blanding af større og mindre virksomheder. Planområdet består både af arealer nord og syd for havnebassinet. Disse områder omtales som nordkajen og sydkajen.

På nordkajen ligger en eksisterende risikovirksomhed, og der er kajarealer langs havnebassinet.

I den østligste del af planområdet er indspulingsbassinet ved at blive færdiggjort, og efter opfyldning kan det anvendes til erhverv. Se kortbilag 2.

Planområdet grænser mod syd op til Vejle Å og syd herfor et byområde med blandet erhverv og boliger. Mod øst ligger Vejle Fjord, mens området mod vest grænser op til Vejle midtby og den nord-syd-gående vej Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade, der indgår som en af midtbyens primære vejforbindelser. Vejstrækningen kaldes Havneruten.

I nordlig retning grænser planområdet op til en boligforenings park- og boligområde, samt op til et nyt bolig- og erhvervsområde ved Vejle Lystbådehavn.

Planområdets sydlige afgrænsning op til Vejle Å er beplantet. Langs åen er der i den eksisterende lokalplan udlagt en bræmme på 10 meter langs åen til beplantning, støjreducerende anlæg og evt. stiforløb.

Terrænmæssigt er der tale om et forholdsvist fladt areal, som for størstedelens vedkommende ligger omkring kote 1,5 - 2,0.

Planområdet vejbetjenes fra Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade, og videre ind i planområdet ad en række øst-vestgående veje. Der er desuden jernbanespor både på nordkajen og sydkajen.

Planområdet ligger i byzone, og lokalplanafgrænsningen er vist på kortbilag 1. Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til erhverv herunder også havnerelaterede erhverv. Planområdet er inddelt i 6 delområder, som rummer forskellige erhvervsmæssige anvendelsesmuligheder. I delområde 1, som er det største delområde, er der mulighed for erhverv op til miljøklasse 6. I de øvrige delområder gives mulighed for erhverv med lavere miljøklasse og dermed lavere miljøpåvirkning i forhold til naboarealerne. Disse delområder ligger ud mod den omkringliggende midtby, og delområderne vil fungere som bufferzoner. Delområderne er vist på kortbilag 1 og 3.

Delområde 1 dækker den centrale del af Vejle Erhvervshavn og hovedparten af planområdet, med både arealer på nord- og på sydkajen. Anvendelsen fastlægges i lokalplanen til havnerelateret erhverv og andre erhverv såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed samt kajaktiviteter i miljøklasse 2-6.

I delområde 1 kan endvidere indrettes kontorer o.l. i de markante gamle møllebygninger beliggende Møllegade 12 (se kortbilag 3). Ved en anvendelse som kontorer o. lign. er det udlejers/bygherres ansvar at sikre, at de vejledende grænseværdier for luftforurening og lugt er overholdt indendørs, ved luftindtag. Desuden skal vejledende indendørs støjgrænser overholdes. Ekstern støj på facaden må ikke overstige 60 dB(A).



Foto fra Pakhusgade - set fra vest mod øst

For at sikre disse forhold kan evt. anvendes mekanisk ventilation, rensning af luft, valg af støjisolerende vinduer m.m.
Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, samt bygningsreglementet.

Endelig kan den østligste del af delområde 1 anvendes til indspulingsbassin (bassin/deponering af forurenede havnesediment), som efter opfyldning kan anvendes efter de bestemmelser, der gælder for delområdet. Se placering på kortbilag 2 og 3.

Delområde 2 ligger i den sydlige del af lokalplanområdet ned mod Vejle Å. I den eksisterende lokalplan for området indgår området som en bufferzone mod boligområdet syd for Vejle Å. Dette fastholdes i denne nye lokalplan, hvor delområdets anvendelse fastlægges til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-5 såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed samt kajaktiviteter. Ligesom i den eksisterende lokalplan er der udlagt en 10 meter grøn zone nord for Vejle Å.

Endvidere kan den østligste del af delområde 2 anvendes til indspulingsbassin, som efter opfyldning kan anvendes efter de bestemmelser, der gælder for delområdet. Se placering på kortbilag 2 og 3.

Delområde 3 ligger i planområdets vestlige afgrænsning, ud mod Toldbodvej. Delområdets anvendelse fastlægges til havnerelateret erhverv og andre erhverv såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter i miljøklasse 2-5, og således som bufferzone mellem den centrale del af erhvervshavnen og midtbyen umiddelbart vest for Toldbodvej.

Delområde 4 ligger ved Havnepladsen (rundkørslen) i den vestlige del af planområdet. Delområdets anvendelse fastlægges til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-4 i form af liberale erhverv samt fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter og parkeringshuse. Delområdet vil fungere som bufferzone mellem den centrale del af erhvervshavnen og byen.

Delområde 5 ligger i den nordvestligste del af planområdet, ud mod Østerbrogade, og boligbebyggelse mod nord. Delområdets anvendelse fastlægges til havnerelateret erhverv og andre erhverv såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed i miljøklasse 2-5, og således som bufferzone mellem den centrale del af erhvervshavnen og midtbyen umiddelbart vest for Toldbodvej.

Delområde 6 er et mindre areal i den nordligste del af planområdet, med parkområde og boliger nord for. Anvendelsen fastlægges i lokalplanen til havnerelateret erhverv og andre erhverv som kontorer, udstilling, mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller butikker, der har relation til vandsport og lignende. Butikker kan både være udvalgsware- og dagligvarebutikker. Området kan tillige anvendes til erhverv som værksteds-, service- og fremstillingsvirksomhed.

somhed samt engroshandel og oplag. Der er mulighed for miljøklasse 2-3.

Det skal i øvrigt generelt bemærkes, at virksomhederne indenfor lokalplanområdet skal overholde de støjgrænser, der gælder i forhold til de omkringliggende og tilgrænsende by- og boligarealer.

Udstykning og bebyggelse

Med udgangspunkt i det eksisterende plangrundlag for området indeholder lokalplanen bestemmelser, der regulerer bebyggelsens omfang og højde.

For lokalplanens delområde 1, 2, 3 og 5 fastholdes bestemmelsen i de gældende lokalplaner for erhvervshavnen om, at det samlede rumfang af bygninger ikke må overstige 3 m³ pr. m². For delområde 4 fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 100 %. For delområde 6 fastholdes kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 100 %.

For lokalplanområdet fastholdes bestemmelsen i de gældende lokalplaner om, at den maksimale bygningshøjde er 10 meter, dog kan en bygning, en del af en bygning eller tekniske anlæg opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til drift, indretning eller arkitektonisk fremtræden gør sig gældende. Sådanne bygninger/anlæg skal primært søges placeret i delområde 1 inden for områder for særlige høj bebyggelse. Disse områder er vist på kortbilag 3, og ligger nord og syd for havnebassinet, mod nord afgrænset af Strandgade, og mod syd afgrænset af Pakhusgade.

Lokalplanen indeholder krav og muligheder i forhold til klimasikring af planområdet mod forhøjet vandstand ved eksempelvis stormflod og skybrud. Der stilles krav om, at fremtidig byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5 (DVR90), ligesom der gives mulighed for at opføre nødvendige anlægs- og bygningsmæssige foranstaltninger mod oversvømmelser o. lign. (højt vandsværn, murværk mv). Sådanne anlæg skal ved udformning og placering indpasses i forhold til omgivelserne, samt tage hensyn til kontakten til fjorden. Det er et ønske, at anlæg udformes, så eksisterende bymæssige værdier så vidt muligt sikres, samtidig med at der tilføres merværdi til området. Klimasikring skal ske i forhold til klimasikring af området som helhed. Se afsnit om "Klima og miljø".

Ny bebyggelse skal respektere følgende byggelinjer

- 4 meter fra kørebanekanter på interne veje i hele planområdet
- 11 meter på den sydlige side af Sjællandsgade, i delområde 2
- 10 meter grøn zone/byggelinje i delområde 2, nord for Vejle Å. Dog kan der i zonen etableres støjafskærmning, og klimasikringsanlæg/bygninger.
- 10 meter fra vejskellet til vejstrækningen Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade (Havneruten), der forventes udvidet.

Se mere i afsnittet "Vej-, sti- og parkeringsforhold".

Planområdet ligger centralt i Vejle midtby, og især den vestlige del af planområdet indgår som en del af oplevelsen af Vejle by, set fra den overordnede vejstrækning Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade, der er en af indfaldsvejene til Vejle by. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om bebyggelsens placering og ydre fremtræden, hegn samt en række bestem-

melser om skiltning.

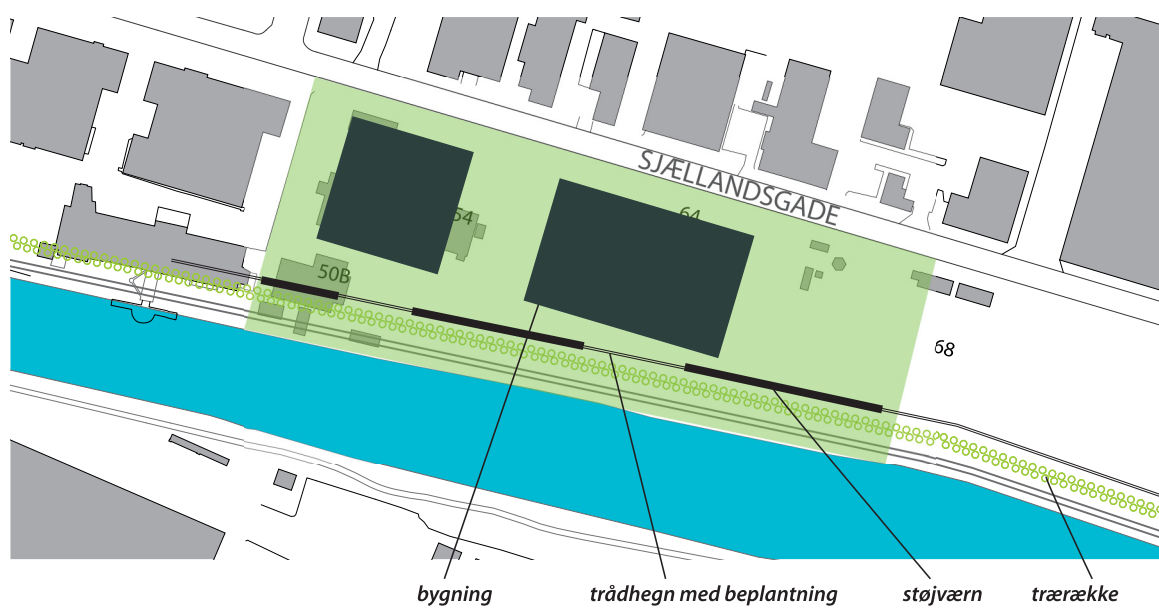
For at skabe et roligere og mere harmonisk gaderum langs vejstrækningen Toldbodvej mv. skal bygninger langs vejstrækningen i delområde 2, 3, 4 og 5 placeres med del af facaden i byggelinjen langs vejstrækningen, og bygninger skal som udgangspunkt placeres vinkelret på sidegaderne.

En eventuel støjafskærmning langs Vejle Å skal gives et visuelt ensartet udtryk hele vejen langs åen. De enkelte byggerier syd for Sjællandsgade kan eventuelt anvendes som støjskærm, så en eventuel støjmur langs åen ikke behøver at være gennemgående, så længe støjgrænseværdier overholdes. Se principskitse, om støjafskærmning nedenfor samt side 13.

Bygninger langs indfaldsvejen (i delområde 2, 3, 4 og 5) skal have en høj arkitektonisk standard. Der er ikke bestemmelser om materialer, men det er afgørende, at bygningers udtryk har en harmonisk og smuk fremtræden ved et samlet valg af materialer, konstruktioner og detaljer. Det gælder uanset bygningers anvendelse til administration, produktion, handel eller lager. Bebyggelse i den østlige ende af delområde 1 og 2 ud mod Vejle Fjord skal gives en udformning af høj arkitektonisk værdi, eller der skal etableres en grøn afskærmning ud mod fjorden for at opnå en harmonisk og præsentabel front.

For delområde 6, der ligger langs adgangsvejen til den nye bydel ved Vejle Lystbådehavn, er ligeledes indarbejdet bestemmelser, der giver området langs Dyrskuevej kvalitet.

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens udformning og brug efter lokalplanens retningslinjer. Ifølge



Eksempel på princip for placering af støjafskærmning og bebyggelse. Der kan også etableres nødvendige anlæg/bygninger til klimasikring

kommuneplanens generelle retningslinjer er mindstegrundstørrelsen for erhvervsområder 1.200 m². Der gives i lokalplanen mulighed for at udstykke grunde både større og mindre end 1.200 m². Lokalplanen fastlægger således ikke en mindstegrundstørrelse for udstykning. Udstykning indenfor erhvervs-havnens arealer kræver godkendelse af Havnebestyrelsen.

Hvis der skal ske udstykning som sokkelgrunde, skal der tinglyses deklarationer, der sikrer vejadgang og diverse forsyningsledninger til den enkelte sokkelgrund, samt til sikring af overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficienter.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fortsat fra de eksisterende veje Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade, der løber langs områdets vestlige afgrænsning. Herfra ledes trafikken ind i planområdet ad de eksisterende veje Sjællandsgade, Pakhusgade, Sydkajen, Nordkajen, Strandgade samt Dyrskuevej.

Der kan anlægges nye veje og jernbanespor indenfor lokalplanområdet, eksempelvis en forlængelse af Pakhusgade og eksisterende jernbanespor til det yderste sydøstlige areal på sydkajen. Beliggenhed af nye veje og jernbanespor angives imidlertid ikke i lokalplanen, da det forudsættes at ske efter behov i takt med områdets anvendelse og udbygning.

Nye veje udlægges i en bredde på mindst 16 meter, med en kørebanebredde på mindst 8 meter og to rabatter af mindst 4 meter.

Lokalplanen fastlægger flere byggelinjer.

Der fastlægges en byggelinje på 10 meter fra vejskellet til Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade. Vejstrækning forventes udvidet, jf. Mobilitetsplanen, og formålet med byggelinjen er at skabe mulighed herfor. Ved udmåling af 10 meter fra vejskel skal ses bort fra mindre "indhak" i skelbilledet langs vejen.

Derudover fastlægges byggelinjer langs veje inde i planområdet, for at sikre oversigtsarealer og eventuelt manøvre-/svingbanearealer foran bygningerne. Hermed søges at forbedre trafiksikkerheden. Byggelinjerne er på 4 meter fra kørekant for veje inde i planområdet.

Endelig fastholdes den eksisterende lokalplans bestemmelse om en byggelinje på 11 meter på den sydlige side af Sjællandsgade (i delområde 2). Byggelinjen skal medvirke til at sikre, at bygningerne syd for Sjællandsgade kan etablere kørsels-, svingbane- og manøvreareal nord for bebyggelsen i stedet for ud mod Vejle Å.

Byggelinjerne er vist på kortbilag 3 (dog ikke byggelinjer på 4 meter).

Der stilles i lokalplanen krav om parkeringspladser pr. m² etageareal. Da der i erhvervsområdet er mulighed for forskellige bygningsanvendelser med forskellige parkeringsbehov, er lokalplanens krav til parkeringspladser forskelligt, afhængig af om der er tale om bygninger til lager, siloer o.lign. eller øvrig virksomhedsbyggeri, eller kontorbyggeri, eller butikker.

Der er ligeledes krav om cykelparkering.

Lokalplanen giver mulighed for at hæve terrænnnet i nødvendigt omfang af klimamæssige hensyn. Såfremt det sker, skal overgangen fra nuværende niveau udformes bla. under hensyn til den transport, der skal ske på veje og pladser.

Der kan etableres sti indenfor den 10 meter brede grønne zone nord for Vejle Å.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen dækker et erhvervsområde, og en del af de ubebyggede arealer kan således anvendes til oplag og drift. De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende give et harmonisk helhedsindtryk i området. I den vestligste del af delområde 2 samt i delområde 3, 4 og 5 skal udendørs oplag, affaldscontainere mv. i videst muligt omfang afskærmes af hensyn til synligheden og oplevelsen fra vejstrækning Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade (Havneruten), der løber langs områdets vestlige afgrænsning.

Langs denne vejstrækning fastlægges en byggelinje på 10 meter fra vejskellet til eventuel vejudvidelse (Havneruten). Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, oplag, udstilling og lignende. Arealet skal anvendes til vejudvidelse og have en bymæssig karakter både med hensyn til belægning og beplantning. Det ønskes med lokalplanen at sikre en ensartet beplantning med enkeltstående træer, lav beplantning mv. langs vejstrækningen, for at skabe et præsentabelt forareal mod vejen. Vejstrækningen indgår som en af de overordnede indfaldsveje til Vejle by, og indgår i oplevelsen af byen. Endvidere ønskes med beplantning at bidrage til en grønnere midtby.

Der må ligeledes ikke opsættes hegn i byggelinjearealet. Der kan opsættes hegn indenfor lokalplanområdet, såfremt de ikke fremstår markante set i forhold til vejstrækningen Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade. Hegn, der er synlige fra vejstrækningen, skal ved beplantning, udformning eller lignende bearbejdes, så de er så lidt synlige som muligt.

Der kan sikres det nødvendige lys til driften på arbejdsarealer og på parkeringsarealer, samtidig med at det via placering, orientering, afskærmning og valg af lyskilder skal sikres, at der ikke sker en væsentlig lyspåvirkning af de nærliggende virksomheder og den omkringliggende by.

Det er også vigtigt, at belysninger langs Toldbodvej mv. får en karakter, så den enkelte ejendom/grundlejemål præsenterer sig med kvalitet fra vejen.

Lokalplanen indeholder muligheder for klimasikring af området, eksempelvis kan terrænet hæves i nødvendigt omfang. Overgangen fra nuværende niveau skal udformes under hensyn til bebyggelse, veje og pladser.

Der kan af klimamæssige hensyn etableres beplantede volde langs Vejle Å.

I den eksisterende lokalplan er der udlagt et areal til en grøn zone på 10 meter langs nordsiden af Vejle Å. Dette fastholdes i denne nye lokalplan, idet der fortsat ønskes skabt en grøn sammenhæng, hvor den rekreative oplevelse langs åen ønskes sikret. Hermed indarbejdes hensyn til, at der i kommuneplanen er

udlagt en bræmme langs åen som en potentiel økologisk forbindelse gennem byen. Den grønne zone, som måles fra øverste vandkant, fastlægger en bygge-
gelinje på 10 meter. Den grønne zone skal anvendes som grønt rekreativt område, til beplantning samt eventuelt stiforløb. Beplantningen skal give en grøn sammenhæng i form af en lang række træer som f.eks rød-
del, småbladet lindetræ eller lignende. I den grønne zone må der ikke opføres bebyggelse og indrettes oplag, dog må der etableres støjafskærmning, og af klimamæssige hensyn terrænreguleres og opføres anlæg/bygværker i nødvendigt omfang mod oversvømmelser. Se principskitse herfor side 10 samt nedenfor.

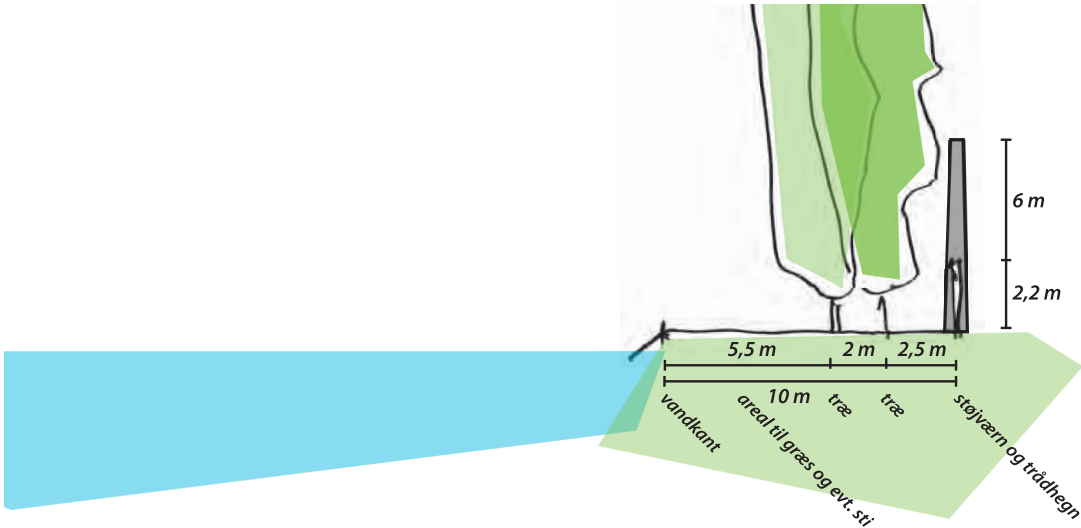
De hidtidige lokalplaner for området har ikke indeholdt krav om opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet, som angivet i kommuneplanens generelle retningslinjer for erhvervsområder. Da lokalplanen dækker et eksisterende erhvervsområde, fastholdes kun krav om et passende omfang af opholdsareal, svarende til bygningsreglementet.
I forhold til eventuelle kontorer o.l. i de gamle møllebygninger beliggende Møllegade 12, udlægges ingen udendørs opholdsarealer.

Bebyggelse i den østlige ende af delområde 1 og 2 ud mod Vejle Fjord skal gives en udformning af høj arkitektonisk værdi, eller der skal etableres en grøn afskærmning ud mod fjorden for at opnå en harmonisk og præsentabel front. Afskærmningen kan bestå af samme type beplantning som nævnt langs Vejle Å, f.eks rød-
del, småbladet lindetræ eller lignende.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område

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



Eksempel på princip for placering af støjafskærmning, beplantning og evt sti nord for å. Der kan også etableres nødvendige anlæg/bygninger/terrænreguleringer i forhold til klimasikring.

derfor, at lokalplanen 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.

Naturbeskyttelsesloven

Å-beskyttelseslinje

Et areal i den sydvestligste del af planområdet er omfattet af å-beskyttelseslinjen, se kortbilag 2. Å-beskyttelseslinjens formål er at sikre åens landskabelige værdier. Å-beskyttelseslinjen regnes 150 meter fra vandløbets øverste kant, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge, beplante eller ændre i terrænet. Kommunen kan dispensere fra linjen. Området er undtaget fra byggelinjen, da det jævnfør naturbeskyttelsesloven efter den hidtidige lovgivning har været undtaget.

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. Vejle Museerne har ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i området.

Anden lovgivning

Det fremgår af havnelovens § 6, stk. 2, at havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervsmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed, inden for rammerne af den valgte organisationsform. Såfremt arealerne ikke kan udlejes til disse aktiviteter, kan havnen udleje arealerne til andre formål. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed. Den giver mulighed for både havnerelateret og ikke havnerelateret erhvervsmæssig anvendelse.

Kommuneplan 2017-2029

Hovedstruktur

Ifølge kommuneplanens mål for erhvervsområder skal planlægningen 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.

Erhvervsområder skal planlægges med udgangspunkt i principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at arealforbruget skal minimeres, og at infrastrukturen skal optimeres i forhold til kollektiv trafik og cyklister og fodgængere.

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. I kommuneplanen er det et mål for havneanlæg, at Trekantområdets cen-

trale placering inden for transportområdet for gods skal fastholdes. Der skal derfor fortsat sikres god tilgængelighed til havnene ved udbygning af vej- og jernbanenettet.

Lokalplanen dækker et allerede eksisterende og lokalplanlagt erhvervsområde i den centrale del af Vejle midtby. Området fastholdes i lokalplanen som erhvervsområde, og der gives yderligere erhvervsmæssige anvendelsesmuligheder, for at sikre god udnyttelse af erhvervsområdet/havnearealerne. Erhvervsområdet ligger centralt i forhold til det overordnede vej-, sti- samt jernbanenet. Lokalplanen ændrer ikke på dette.

I lokalplanen er indarbejdet miljømæssige bufferzoner ud mod den omkringliggende by, som en miljømæssig overgang mellem erhvervshavn og den tilgrænsende by. Ligeledes indeholder lokalplanen krav til bebyggelse og arealer ud mod den tilgrænsende indfaldsvej Toldbodvej mv. vest for planområdet.

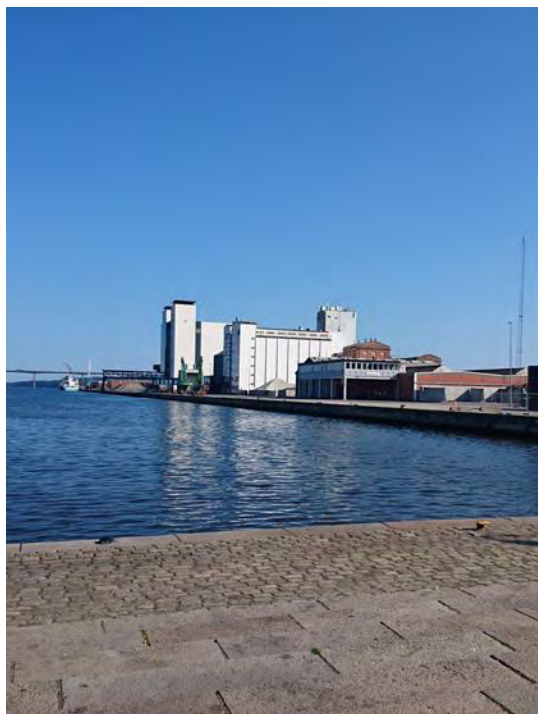
Retningslinjer

Indenfor lokalplanområdet er der i kommuneplanen en række arealudpegninger. Disse er nævnt i de næste afsnit, hvor også lokalplanens eventuelle påvirkning er beskrevet.

Lavbundsarealer

Ifølge Vejle Kommuneplan 2017-2029 skal lavbundsarealer som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Dele af sydkajen på Vejle Erhvervshavn er udpeget som lavbundsareal i



Sydkajen - set fra Havnepladsen

kommuneplanen, se kortbilag 2. Området er imidlertid allerede omfattet af lokalplaner, der giver mulighed for anvendelse af arealerne til erhverv, og anvendt til dette. Det nye plangrundlag medfører ikke ændringer.

Geologisk bevaringsværdi

I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Hele planområdet er omfattet af det særlige værdifulde geologiske beskyttelsesområde. Tilsvarende gælder for næsten hele Vejle midtby og Vejle Ådal. Planområdet er allerede udlagt og anvendt til erhverv, og det nye plangrundlag vurderes ikke at medføre ændringer ift. udpegningen som særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde. Udpegningen er ikke vist på kortbilag.

Potentielle økologiske forbindelser

Ifølge kommuneplanen skal de potentielle naturområder friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Vejle Å og en bræmme langs åen er udlagt som en potentiel økologisk forbindelse gennem byen. Der bliver i lokalplanen taget hensyn til dette ved, at der mod Vejle Å sikres en 10 meter bred bræmme, med bl.a. beplantning.

Klima/oversvømmelse

I Vejle Kommunes klimatilpasningsplan er risikoen for oversvømmelser kortlagt og indsatsen mod dette prioriteret. Planen danner udgangspunkt for at indarbejde klimatilpasning i planlægningen, så risiko for oversvømmelser fra stigende vandstande og skybrud minimeres. I klimatilpasningsplanen er udpeget 26 områder i kommunen, hvor der skal tages stilling til en indsats. Vejle midtby, herunder lokalplanområdet, er udpeget som 1. prioritet, dvs. et område, som det er valgt at sætte fokus på.

Ifølge kommuneplanen må der ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimaændringer på længere sigt. Ved fremtidig planlægning og byggeri i et risikoområde for oversvømmelse skal der ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90).

Nye byudlæg, etablering af nye bebyggelser eller ændret arealanvendelse i et oversvømmelsestruet område, som er udpeget jf. EU's oversvømmelsesdirektiv eller kommunernes klimatilpasningsplaner, kan kun ske, hvis nyt byggeri på nye arealer er klimatilpasset og dermed sikret mod oversvømmelse.

Arbejdet med klimatilpasningsplanens undersøgelser og indsatser er påbegyndt, men ikke afsluttet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med klimatilpasningsplanen. Lokalplanen indeholder krav om sikringskote for fremtidigt byggeri og anlæg og giver mulighed for klimasikringstiltag. Se efterfølgende afsnit om "Klima og miljø".

Gældende rammer

1.1.E.1

Rammeområde 1.1.E.1 dækker størstedelen af lokalplanområdet. I kommuneplanen er rammeområdets anvendelse fastlagt til erhvervsformål, hvor der kun må indrettes bebyggelse til fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, som skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen, eller behov for godstransport med jernbane. Der må ikke indrettes butikker og boliger i området. I de dele af området, der grænser mod anden anvendelse, skal der tages særlige miljø- og byarkitektoniske hensyn.

Miljøklassen er 3-6, den maksimale bygningshøjde er 10 meter, og der må maksimalt bygges 3 m³ pr. m². Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde end angivet i de generelle rammebestemmelser, såfremt særlige hensyn til drift, indretning eller arkitektonisk fremtræden gør sig gældende.

Langs Vejle Å fastlægges en byggelinje på 10 meter målt fra øverste vandløbskant. Arealet mellem byggelinjen og øverste vandløbskant skal anvendes som grønt rekreativt område, til eventuelle støjreducerende anlæg samt beplantning og eventuelt stiforløb. Inden for den grønne zone må der ikke opføres bebyggelse, indrettes oplag eller foretages terrænreguleringer.

Områderne betragtes som en støjkonsekvenszone i forhold til de tilstødende boligområder. I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2.

Der udlægges 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, og ved særlig anvendelse fastsættes parkeringskravet efter forholdene. På Sydkajen udlægges 1 p-plads pr. 150 m² etageareal for området fra Toldbodvej til Sdr. Tværgade og Jernvej.

1.1.E.2

Et mindre areal i den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af ramme 1.1.E.2. I kommuneplanen er områdets anvendelse fastlagt til erhvervsformål, som kontorer, udstilling og undervisning, hotel og restaurationsvirksomhed, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller butikker, der har relation til vandsport og lignende, og erhverv som værksteds- og servicevirksomhed, som har naturlig tilknytning til vandsport, og kan indpasses uden gener i området. Det kan anvendes til offentlige formål, som f.eks. lystbådehavn med tilhørende faciliteter som klubhuse og lignende, vinteropmagasinering til både, rekreative områder, bygninger til vandsport og lignende. Det kan anvendes til boligformål, hvis de miljømæssigt kan indpasses i området.

Bygninger kan efter en særlig planlægning opføres i op til 50 meter, hvis de kan indpasses arkitektonisk i området.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 100, og miljøklassen er 1-2.

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedrørende ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Beliggenhed, størrelse og udformning af anlæg og bebyggelse skal tilpasses placeringen i kystlandskabet.

Opholds- og parkeringsarealer fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen.

Lokalplanlægningen skal sikre, at rammeområdet indrettes således ved placering af bebyggelser og afværgeforanstaltninger, at der ikke opstår miljøproblemer ved havnevirksomhedernes lovlige drift. Rammeområdet kan kun udnyttes på en måde, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, støv og lugt kan overholdes.

1.1.C.28

Et område i den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af ramme 1.1.C.28. I kommuneplanen fastlægges anvendelsen til centerformål i form af liberale erhverv, hoteller, restauranter og udvalgswarebutikker med tilhørende faciliteter, herunder parkeringshuse.

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 20 meter, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager. Dog kan bygninger efter en særlig planlægning opføres i op til 60 meter, hvis de kan indpasses arkitektonisk i området. Den maksimale bebyggelsesprocent er 280 % for den enkelte ejendom.

Miljøklassen er 1-2.

Der skal reserveres areal til vejanlæg (Havneruten), og bebyggelsen skal opføres på baggrund af en samlet planlægning.

Desuden gælder der en række generelle rammer for erhvervsområder:

- Bebygget areal må højst være 1/2 af grundarealet max. 3 m³ pr. m²
- Mindste grundstørrelsen er 1.200 m²
- Fælles opholdsareal skal være 10 % af etagearealet
- Parkering fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til anvendelsen

Og følgende generelle ramme for centerområder:

- Den maksimale bebyggelsesprocent følger rammen for det aktuelle område
- Fælles friareal skal mindst være 10 % af grund
- Parkering skal mindst være 1 pr. 50 m²

Kommuneplantillæg nr. 12

Med kommuneplantillæg nr. 12 sker indholdsmæssige ændringer i de eksis-



Vejle Å - set fra Toldbodvej

sterende rammer 1.1.E.1, 1.1.E.2 og 1.1.C.28.

Kommuneplantillægget udarbejdes for at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte ikke-havnerelaterede erhverv i planområdet mv. Med tillægget justeres miljøklasser, der gives flere udstykningsmuligheder, der gives mulighed for terrænændringer til klimasikring, bebyggelsesmuligheder ændres svarende til byggemuligheder i gældende lokalplaner, samt justeringer i forhold til parkering og opholdsareal.

Derudover tilføjes tekst om klimatilpasning i de enkelte rammer, idet Vejle midtby er udpeget som risikoområde for oversvømmelser, og kommuneplanen indeholder en retningslinje herom.

Derudover sker en mindre geografisk justering mellem ramme 1.1.E.2 og 1.1.O.15.

Strukturplan

Vejle Byråd vedtog i 2004 et Idéoplæg til helhedsplan for Vejle Havn, der var udarbejdet i samarbejde mellem Vejle Erhvervshavn, Vejle Kommune og PLOT A/S. Idéoplægget viste løsninger på en sammenhæng mellem havn og by og fjordlandskab, så der kunne skabes samspil mellem disse.

Idéoplægget indeholdt et oplæg til fremtidig planlægning af Vejle Havn, samt en helhedsplan for havnens omkringliggende områder og langsigtede visioner for Vejle Havn.

Målsætningen i idéoplægget var, at Vejle Havn på et økonomisk bæredygtigt grundlag fortsat skulle tilbyde erhvervslivet ydelser inden for en kommunal selvstyrehavns forretningsområde. Ligeledes var det en målsætning, at Vejle Erhvervshavn i samarbejde med brugerne ville udvikle og forskønne havnens arealer efter retningslinjerne i idéoplægget, så godshåndtering, virksomheds-sammensætning og bygningsarkitektur ville blive placeret hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, til gavn for brugere og borgere.

Lokalplanen fastholder den aktuelle og lokalplanudlagte anvendelse af planområdet til erhvervsformål, og lokalplanen indeholder bufferzoner, der medvirker til, at virksomhedssammensætning sker hensigtsmæssigt miljømæssigt i forhold til virksomhederne og den omkringliggende midtby.

Lokalplan

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 56 for Vejle Havn, og en del af lokalplanområdets sydlige del er omfattet af lokalplan nr. 1079 for et erhvervsområde ved Sjællandsgade og Stålvej.

For arealer langs Toldbodvej mv. gælder derudover temalokalplan nr. 142 om smukkere indfaldsveje samt temalokalplan nr. 1000 om facader og skilte i Vejle midtby.

Ved endelig vedtagelse af aktuelle lokalplan nr. 1246 ophæves hele lokalplan nr. 1079, samt størstedelen af lokalplan nr. 56, samt den del af lokalplan nr. 1000 og lokalplan nr. 142, der ligger inden for det område, som lokalplan nr. 1246 dækker. Relevante bestemmelser fra lokalplanerne overføres til lokalplan nr. 1246.

En mindre del af lokalplan nr. 56 (ca. 3 ha) aflyses ikke endnu, idet den omfatter et areal i søterritoriet, som ikke er kommuneplanlagt. Aflysning af denne resterende del af lokalplan nr. 56 - og dermed lokalplan nr. 56 i sin helhed - vil ske efter normal procedure.

Servitutter

Indenfor lokalplanområdet er tinglyst en lang række servitutter. Ingen af servitutterne vurderes at konflikte med lokalplan nr. 1246.

Der er tinglyst adskillige servitutter om varmeforsyning/fjernvarme/naturgas samt om forsyning/afløb. Disse servitutter skal respekteres.

Yderligere er tinglyst servitutter om antenner og andre tekniske anlæg ift. mobiltelefoni og sirener. Den nye lokalplan ændrer ikke på højdebestemmelser ift. den gældende lokalplan.

Derudover er tinglyst en række lejekontrakter med virksomheder indenfor planområdet. Den nye lokalplan giver mulighed for supplerende anvendelser. Der er ligeledes tinglyst to servitutter fra 2010 om de private fællesveje Dyrskuevej og Kahytten. Servitutternes indhold er ikke i konflikt med lokalplanen. Tilsvarende gælder for to servitutter fra før 1900, som vedrører jernbanespor og vej.

Endelig er der tinglyst en række servitutter, som kan overvejes aflyst, idet de er uaktuelle eller fejlagtig tinglyst på ejendommene. Servitutterne vurderes ikke at konflikte med det nye plangrundlag.

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes inden jordarbejdet påbegyndes.

Andre relevante planer

Risikostyringsplan

Vejle midtby, herunder lokalplanområdet, er udpeget som risikoområde for oversvømmelser. Der er derfor udarbejdet en risikostyringsplan som en del af implementeringen af EU's oversvømmelsesdirektiv. Det fremgår af "Risikostyringsplan for oversvømmelse Vejle Midtby", at der skal fastlægges en sikringslinje i forhold til Vejle Fjord og undersøges, hvilket sikringsniveau der skal være for havnen og byen. Endvidere skal det sikres, at udløb til havnebassin og Vejle Å sikres, så fjordvand ikke kan tilledes afløbssystemet og oversvømme området. Arbejdet med disse forhold er påbegyndt, men ikke afsluttet.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed. Lokalplanen indeholder krav om sikringskote for fremtidigt byggeri og anlæg og giver mulighed for klimasikringstiltag. Se efterfølgende afsnit om "Klima og miljø".

Ejerstrategi for Vejle Erhvervshavn

Vejle Byråd vedtog i november 2018 en ejerstrategi for Vejle Erhvervshavn. Man ønsker at fastholde og udvikle økonomiske værdier, ligesom man ønsker sammenhæng mellem erhvervshavnens funktioner samt byrådets overord-

nede strategier for kommunens udvikling, herunder kommune- og lokalplaner, erhvervsudvikling samt miljø- og klimapolitik.

Vejle Erhvervshavn er en bynær havn. Det påhviler havnebestyrelsen og byrådet, via dialog, at sikre, at havnens virksomheder kan udvikles samtidig med, at byen kan udvikle sig omkring havnen, uden at der opstår miljøkonflikter. Vejle by og Vejle Erhvervshavn er i risiko for oversvømmelse ved stormflod. Der skal vedtages en strategi for stormflodssikring af by og havn. Det påhviler Havnebestyrelsen at medvirke til realiseringen af strategien og stormflodssikre havnen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med ejerstrategien erhvervshavnen. Lokalplanen indeholder miljømæssige bufferzoner mellem by og havn, ligesom den indeholder krav og muligheder i forhold til at klimasikre planområdet.

Til orientering fremgår det også af ejerstrategien, at Vejle Byråd ønsker, at arealer på nordkajen over en årrække udfases af havnens arealer og overgår til byudvikling. Dette vedrører ikke denne lokalplan. Mulighed for byudvikling vil kræve nye lokalplaner.

Mobilitetsplan

I 2018 vedtog byrådet Mobilitetsplan 2018-2030. Lokalplanområdet grænser mod vest op til Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade. Disse veje indgår i strækningen mellem Horsensvej og Ibæk Strandvej – i mobilitetsplanen betegnet som Havneruten. Havneruten forventes udbygget fra to til fire spor, så den også i fremtiden kan afvikle den stigende trafik mellem nord og syd, samt trafikken fra de mange tilsluttede veje. Vejen skal desuden understøtte bosætning på dele af havneområderne og betjene den aktive erhvervshavn i Vejle. Vejen forventes lagt i en tunnel under Havnepladsen. Der er ikke taget beslutning om at gennemføre vejudvidelse/tunnel.

En udvidelse fra to til fire spor har betydning for placeringen af bebyggelse i lokalplanområdet, der netop ligger umiddelbart vest for Havneruten. For at give mulighed for vejudvidelse er der i lokalplanen indarbejdet en byggelinje på 10 meter fra vejskellet, som angivet på kortbilag 3. Der er allerede i den eksisterende lokalplan nr. 1079 udlagt en 10 meter byggelinje for delområde 2. Denne fastholdes for delområde 2 og videreføres til delområde 3, 4 og 5.

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 denne lokalplan kommer arkitekturpolitikken til udtryk i, at der stilles krav

om, at bebyggelsen i delområde 2, 3, 4 og 5 langs vejstrækningen Toldbodvej/ Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade skal fremtræde harmonisk og have en arkitektonisk fremtræden, der giver området langs vejen en kvalitet. Der er krav om, at facader på bebyggelse i delområde 2, 3, 4 og 5 langs vejen skal brydes af f.eks. gennemlyste vinduespartier, materialeskift, fremrykninger og forskydninger. Tilsvarende gælder for delområde 6 ved Dyrskuevej. Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om hegn samt en række bestemmelser om skiltning.

Derudover skal de ubebyggede arealer langs vejstrækning ved beplantning, befæstelse eller lignende have et udseende, der giver et harmonisk helhedsindtryk i området. Der stilles således krav om, at i den vestligste del af delområde 2 samt i delområde 3, 4 og 5 skal udendørs oplag, affaldscontainere mv. i videst muligt omfang afskærmes af hensyn til synligheden fra vejstrækning Toldbodvej mv. (Havneruten).

Bebyggelse i den østlige ende af delområde 1 og 2 ud mod Vejle Fjord skal gives en udformning af høj arkitektonisk værdi, eller der skal etableres en grøn afskærmning ud mod fjorden for at opnå en harmonisk og præsentabel front.

Endelig udlægges nord for Vejle Å et 10 meter bredt grønt bælte, som tilfører kvalitet og visuel forskønnelse både til erhvervsområdet og til den rekreative del af området omkring åen.

Bæredygtighed og klima

I Vejle Kommuneplan 2017-2029 står, at byerne skal være bæredygtige, ved at planlægningen skal understøtte og udvikle byers unikke identitet og potentialer gennem aktiv hensyn til kulturmiljø, arkitektur og landskab. Udvikling af byer, boliger og byggeri skal fremmes gennem klimatilpasset, bæredygtig og ressourcebesparende planlægning.

Identitet og sundhed

Planlægningen skal være med til udvikling af mange forskelligartede og levende bymiljøer for at skabe identitet. Byerne skal indrettes, så de fremmer en sund livsstil.

Lokalplanområdet ligger centralt placeret i Vejle midtby og er allerede på nuværende tidspunkt lokalplanlagt til erhverv. Erhvervsområdet med arbejdspladser ligger med nærhed til stier, cykelstier og kollektiv trafik. Dette ændres ikke med den nye lokalplan.

Klima og miljø

I nye lokalplaner skal redegøres for hvordan lokalplanområdet tilpasses klimaændringerne, ved at der stilles relevante krav om klimatilpasning, og ressourceforbruget skal mindskes.

Vejle midtby, herunder lokalplanområdet, er udpeget som risikoområde for oversvømmelser, og er omfattet af risikostyringsplanen og klimatilpasningsplanen, som omtalt i tidligere afsnit.

I forbindelse med lokalplan nr. 1246 udarbejdes kommuneplantillæg nr. 12, for relevante kommuneplanrammer, hvor der indarbejdes tekst om afværgeforanstaltninger i forhold til klimasikring.

I lokalplanen er der stillet krav om en sikringskote på 2,5 (DVR90) for fremtidigt byggeri og anlæg. Det betyder, at fremtidig planlægning og byggeri samt anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5. Sikringen kan ske på forskellige måder - f.eks. ved at hæve byggeriet/anlægget, sikre bygningen/anlægget (eksempelvis med skodder/porte, højt vandsværn, murværk, hævet kajkant), indrette og/eller konstruere bygningen/anlægget til at kunne modstå vand i kote 2,5 meter. Anlæg og bygninger (incl. indhold), der kan tåle oversvømmelse uden skader/værditab er undtaget.

Endvidere er der i lokalplanen givet mulighed for at hæve terrænet af klimamæssige hensyn i nødvendigt omfang indenfor lokalplanen, og dermed medvirke til at klimasikre området. Overgangen fra nuværende niveau til hævet terræn udformes under hensyn til kommende bebyggelse og transport på veje og pladser.

Der kan desuden etableres nødvendige anlægs- og bygningsmæssige foranstaltninger mod oversvømmelser o. lign. (højt vandsværn, murværk mv). Sådanne anlæg skal ved udformning og placering indpasses i forhold til omgivelserne, samt tage hensyn til kontakten til fjorden. Det er et ønske, at sådanne klimatiltag udformes, så eksisterende bymæssige værdier så vidt muligt sikres, samtidig med at der tilføres merværdi til området. Klimasikring skal ske i forhold til klimasikring af området som helhed.

Retningslinjen for håndtering af tag- og overfladevand i kommuneplanen er, at ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Vandet skal skabe flere rekreative værdier til glæde for borgerne, virksomheder og turister, og så det også tilfører områderne arkitektoniske og rekreative kvaliteter.

Lokalplanen indeholder ikke konkrete krav i forhold til håndtering af tag- og overfladevand, idet området både er fælleskloakeret og separatkloakeret, og overfladevand kan udledes til Vejle Fjord og Vejle Å.

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 inddelt 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.

Når en bygning er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen, betyder det, at bygningen ikke må nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunen har meddelt ejeren, om kommunen vil nedlægge forbud mod nedrivning. Det er ikke et generelt forbud mod

nedrivning, men en vurdering fra sag til sag.

Indenfor planområdet er flere bygninger fastlagt med bevaringsværdi. Møllegade 12 er udpeget som bevaringsværdig, med bevaringsværdi 2-4. Jeppe Jensensgade 26, Sydkajen 34 og Toldbodvej 1 har alle en middel bevaringsværdi på 5, hvorved de ikke er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Bygninger med bevaringsværdi er vist på kortbilag 2.

Tilgængelighed

I Vejle Kommuneplan 2017-2029 står, at ved planlægning af nye boligområder skal tilgængelighed for alle borgergrupper tænkes ind i indretningen af byens rum og offentlige pladser, og der skal sikres tilgængelighed for handicappede. I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap. Tilgængeligheden i området reguleres via bygningsreglementet. Lokalplanområdet giver ikke mulighed for boliger.

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 ligger i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Planområdet er allerede omfattet af lokalplanlægning, der giver mulighed for bebyggelse i op til 10 meter, samt bygninger eller bygningsdele i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette fastholdes i denne lokalplan. Det nye plangrundlag vil ikke medføre påvirkning af den kystnære del af byzonen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Ifølge planloven skal der i en lokalplan, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for påvirkningen af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

I lokalplanen gives mulighed for, at der i delområde 6 kan anvendes maksimalt 600 m² til butiksformål, hvor den enkelte butik må ikke overstige 300 m². Der skal være tale om butikker til områdets daglige forsyning eller butikker, der har relation til vandsport o. lign. Det kan både være udvalgsware- og dagligvarebutikker.

Det antal kvadratmeter, der med lokalplanen kan anvendes til butikker, vil være en naturlig del af Vejle midtby, og det nye område med boliger, erhverv og søsport ved Vejle Lystbådehavn. Hele lokalplanområdet ligger helt centralt placeret i Vejle by, og i nærhed til byens overordnede vejnet. Endelig stiller lokalplanen krav om de nødvendige parkeringspladser. Det vurderes ikke, at kommende butikker vil påvirke den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og den trafikale situation i nævneværdig grad.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

Varme

Lokalplanområdet er omfattet af Vejle Kommunes Varmeplan. Der er kollektiv varmforsyning (naturgas) i området.

Opføres bebyggelsen som lavenergibebyggelse, meddeler byrådet efter ansøgning dispensation fra tilslutningspligten.

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Spildevand

Området er kun delvist omfattet af Vejle Kommunes Spildevandsplan. Der er både tale om fælleskloakerede arealer og separatkloakerede arealer. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvoraf det vil fremgå, at indspulingsbassinet spildevandskloakeres, idet regnvand afledes via private anlæg. Tillægget vil også indeholde bestemmelser om, at ejendomme skal separatkloakeres i områder, der i dag er fælleskloakerede ved nyt byggeri eller gennemgribende ombygning/renovering af eksisterende bygninger.

Det skal sikres, at der etableres løsninger, som tilbageholder stof og olie i forbindelse med fremtidige, direkte udledninger i henholdsvis Vejle Å og Vejle Fjord.

Andelen af befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde må ikke overstige 70 % for hele sydkajen og 60 % for nordkajen jævnfør Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

Miljøforhold

Jordforureningsloven

Området er klassificeret som lettere forurenet, 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).

Matrikel nr. 34a, 34as, 34ay og 71a Engene, Vejle Jorder, samt 191a og 192a Vejle Bygrunde er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 1. Matrikel nr. 34a, 34d, 34as og 71a Engene, Vejle Jorder er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 2. Se kortbilag 2.

Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

Støj, lugt, støv og luftforurening

Miljøstyrelsens vejledende miljømæssige grænseværdier skal overholdes.

Støj

Det er et formål med lokalplanen at skabe en planmæssig og miljømæssig overgang mellem erhvervshavnen og den omkringliggende Vejle midtby, så miljømæssige konflikter mellem by og havn undgås – til gavn for såvel havnens virksomheder som for byen. Der er således indarbejdet bufferzoner i lokalplanen. I bufferzonerne gives mulighed for at placere virksomheder med lavere miljøklasse og dermed lavere miljøpåvirkning i forhold til naboarealer.

Virksomhederne på havnen reguleres i dag og fremadrettet med de hidtidige støjgrænser inden for havneområdet (60/60/60 dB(A) dag/aften/nat). Samtidig er der allerede støjmæssige begrænsninger i forhold til eksisterende mere støjfølsomme anvendelser uden for lokalplanforslagets område. Virksomheder, især ved udkanten af Vejle Erhvervshavn, er allerede i dag begrænset i deres støjmæssige forhold af støjgrænser ved centerområder (blandet boliger og erhverv) svarende til 55/45/40 dB(A) dag/aften/nat.

Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

Såfremt der indrettes kontorer o.lign i bygningerne på Møllegade 12, i delområde 1, skal de indendørs støjgrænser overholdes. Ekstern støj på facaden må ikke overstige 60 dB(A), hvilket er den grænse, der gælder indenfor lokalplanområdet, for områdets virksomheder i dag.

Lugt, støv og luft

Der sker ingen ændringer i lokalplanen, der vil stille skærpede krav til luftforurening. Grænseværdier for luftforurening skal allerede i dag overholdes uden for virksomhedens skel (lejemål).

Ændringerne i miljøklasserne vurderes heller ikke at give begrænsninger eller skærpede krav i forhold til de eksisterende forhold.

Såfremt der indrettes kontorer o.lign i bygningerne på Møllegade 12, i delområde 1, er det udlejers/bygherres ansvar at sikre, at de vejledende grænseværdier for luftforurening og lugt er overholdt indendørs, ved luftindtag.

Produktionsvirksomheder

Planloven indeholder regler, der giver kommuner mulighed for at udpege erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Desuden er der mulighed for at udlægge konsekvenszoner omkring disse.

Lokalplanen omfatter et allerede lokalplanlagt og eksisterende erhvervsområde med en beliggenhed centralt i Vejle midtby. De eksisterende lokalplaner

fastlægger anvendelsen til havneformål. Med denne nye lokalplan suppleres anvendelsesmulighederne til også at omfatte andre erhverv end havnerelaterede erhverv.

I forbindelse med lokalplan nr. 1246 indarbejdes ikke et "område forbeholdt produktionsvirksomheder", ligesom der ikke udlægges konsekvenszoner. Vurderingen af om der ønskes udpeget sådanne områder, og i givet fald hvilke områder, vil ske på baggrund af en samlet vurdering af kommunens erhvervsarealer som helhed, og det vil ske ved næste revision af kommuneplanen.

Det vurderes, at erhvervsområdet er sikret som følge af lokalplanen.

Vejle Kommune har i samarbejde med rådgiver og på baggrund af miljøgodkendelser, miljøtilsyn mv. foretaget en kortlægning af de eksisterende virksomheder på havnen, og deres drift i forhold til støv/luft, lugt og støj, samt en registrering af kendskab til udvidelsesønsker. Ud fra dette materiale er der gennemført en vurdering af, i hvilket omfang de enkelte virksomheder vil blive påvirket af det nye plangrundlag.

Rådgiver har foretaget en gennemgang af virksomhederne for at vurdere, om den nye lokalplan giver ændringer i det råderum, den enkelte virksomhed har. Det er vurderingen, at det generelt gælder, at havnevirksomhederne i et eller andet omfang allerede i dag har begrænsninger i forhold til miljøpåvirkninger i form af støv, lugt og støj, idet der allerede i dag er en vis nærhed til Vejle by. Lokalplanen ændrer ikke på disse begrænsninger. Via bufferzoner med lavere miljøklasser tydeliggøres det i lokalplanen, at der specielt i forhold til lokalplanområdets yderområder skal være opmærksomhed på naboskabet til mere miljøfølsom anvendelse.

Samlet vurderes det nye plangrundlag ikke at medføre en væsentlig påvirkning, idet der allerede er tale om et lokalplanlagt erhvervsområde, med placering centralt i Vejle midtby. Dette gælder også produktionsvirksomheder udenfor lokalplanområdet.

Risikovirksomhed

Inden for planområdet, på nordkajen af Vejle Erhvervshavn, ligger en eksisterende risikovirksomhed. I henhold til Erhvervsministeriets bekendtgørelse af 21. april 2016 skal planmyndigheden inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.

Planområdet er allerede omfattet af lokalplaner, der udlægger området til erhverv med havnerelaterede formål. Med det nye plangrundlag udvides anvendelsen til også at omfatte ikke-havnerelaterede erhverv i planområdet. Det vurderes, at der i forhold til anvendelsesmulighederne i det nye plangrundlag for erhvervshavnen ikke er tale om markante ændringer af allerede gældende befolkningsmæssige forhold i området.

Det er vurderet, at indholdet af det nye plangrundlag i forhold til det gældende plangrundlag, udelukkende vil medføre ændringer af underordnet betydning i forhold til tidligere risikovurderinger.

Risikomyndighederne for Brenntag Nordic A/S, Vejle er blevet hørt.

Risikomyndighederne (Arbejdstilsynet, Trekantområdets Brandvæsen, Syd-østjyllands Politi, Miljøstyrelsen) havde ingen bemærkninger.

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 planernes påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering. Planerne 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.

Planerne (forslag til lokalplan nr. 1246 og kommuneplantillæg nr. 12) er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 13a, jf. pkt. 10a, men vurderes at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen for § 8, stk. 1, nr. 1, jævnfør § 8, stk. 2, og er derfor ikke miljøvurderet. Kommunen har vurderet, at planerne kun medfører mindre ændringer i planer omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1, og at ændringerne i planerne ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen dækker et eksisterende erhvervsområde ved Vejle Erhvervs-havn, i Vejle midtby. Planområdet på ca. 56 ha (heraf ca. 4 ha søterritorie) er allerede omfattet af lokalplaner og kommuneplanrammer. Lokalplanerne fastlægger områdets anvendelse til havnerelateret erhverv. Den nye lokalplan er udarbejdet efter ønske fra Vejle Erhvervshavn. Med det nye plangrundlag gives mulighed for, at området tillige kan anvendes til ikke-havnerelaterede erhverv. Nye virksomheder vil ligesom de eksisterende virksomheder skulle overholde gældende miljølovgivning.

Den maksimale virksomhedsklasse i det gældende plangrundlag er klasse 6. Det fastholdes i den nye lokalplan (delområde 1). I den nye lokalplan indarbejdes bufferzoner (delområde 2-6) langs lokalplanens ydre grænser. I bufferzonerne fastlægges lavere miljøklasser/virksomhedsstøj, og dermed lavere miljøpåvirkning, for at skabe en overgang mellem erhvervshavn og omkringliggende midtby. Virksomheder i bufferzonerne vil i forvejen være reguleret miljømæssigt i forhold til de eksisterende anvendelser i den omkringliggende midtby. Bufferzonerne vil således stort set i realiteten svare til de nuværende miljømæssige begrænsninger i forhold til midtbyen.

I forhold til produktionsvirksomheder i området udlægges ikke i forbindelse med lokalplan nr. 1246 "område forbeholdt produktionsvirksomheder", eller konsekvenszoner. Udlæg heraf vil ske ved næste kommuneplanrevision ud fra en samlet vurdering. Det vurderes, at erhvervsområdet er sikret som følge af lokalplanen. I forhold til de eksisterende produktionsvirksomheder i området er det vurderet, at de allerede i dag er begrænset miljømæssigt pga. nærhed til Vejle by. Det vurderes ikke, at lokalplanen ændrer på disse begrænsninger. Kommuneplantillægget udarbejdes for at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte ikke-havnerelaterede erhverv i planområdet. Med tillægget justeres miljøklasser, der gives mulighed for terrænændringer til klimasikring, bebyggelsesmuligheder ændres svarende til byggemuligheder i gældende lokalplaner samt mindre justeringer.

Det nye plangrundlag vurderes ikke at medføre ændringer i forhold til trafikbelastningen. I lokalplanen er udlagt en bred byggelinje langs Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade til eventuel vejudvidelse (jf. Mobilitetsplanen).

Planområdet er allerede omfattet af lokalplaner, der udlægger området til erhverv med havnerelaterede formål. Det nye plangrundlag vil ikke medføre ændringer i forhold til vind (turbulens), visuelt, eller skyggemæssigt, idet de gældende lokalplanbestemmelser om bygningshøjder mv. fastholdes i den nye lokalplan.

Inden for planområdet ligger en risikovirksomhed. Det vurderes, at der i forhold til anvendelsesmulighederne i det nye plangrundlag ikke er tale om markante ændringer af allerede gældende befolkningsmæssige forhold i området.

Vejle midtby, herunder lokalplanområdet, er udpeget som risikoområde for oversvømmelser. Lokalplanen indeholder krav og muligheder i forhold til klimasikring mod forhøjet vandstand. Fremtidig byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5, og der gives mulighed for terrænregulering samt anlæg mv. mod oversvømmelser.

I den eksisterende lokalplan er udlagt en grøn zone på 10 meter langs nordsiden af Vejle Å. Det fastholdes i den nye lokalplan. Den grønne zone skal anvendes som grønt område samt eventuelt klimasikring, støjafskærmning og stiforløb. Ved Vejle Å er et areal i den sydvestligste del af planområdet omfattet af å-beskyttelseslinjen. Området er imidlertid undtaget fra byggelinjen, da det jævnfør naturbeskyttelsesloven efter den hidtidige lovgivning har været undtaget.

I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1246 blev det besluttet at fjerne støjgrænser i lokalplanens bestemmelsesdel, herunder støjgrænser i bufferzonerne, og i stedet beskrive og præcisere støjforholdene i lokalplanens redegørelsesdel. Kun støjgrænser for de gamle møllebygninger fastholdes i bestemmelserne.

Ændringen vurderes ikke at medføre væsentlige støjmæssige ændringer, da virksomheder på erhvervshavnen allerede i dag er begrænset støjmæssigt i forhold til den omkringliggende by. Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

Lokalplan nr. 1246
Erhvervsområde, Vejle Havn
Efter lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer)
fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for, at planområdet både kan anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv,
- at udlægge bufferzoner i forhold til miljøklasser for at skabe en planmæssig og miljømæssig overgang mellem erhvervshavnen og den omkringliggende Vejle midtby, og
- at indeholde krav og muligheder i forhold til at klimasikre planområdet mod forhøjet vandstand ved eksempelvis stormflod og skybrud

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter hele matr.nr. 700, 71a, 34a, 34ao og 34ay, samt del af matr.nr. 690c, 7000bn, 34d, og 34as Engene, Vejle Jorder. Desuden omfatter lokalplanen hele matr.nr. 191a, 7000m, 192a samt del af matr.nr. 7000ø Vejle Bygrunde. Derudover omfattet lokalplanen ca. 4 ha i søterritorie.
Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 11.04.2019 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2** Området er beliggende i byzone.
- 2.3** Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

§ 3 Anvendelse

Hele lokalplanområdet

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

Delområde 1

- 3.2** Delområde 1 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-6 (jf. håndbog om miljø og planlægning), såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter.
- 3.3** I delområde 1 kan endvidere indrettes kontorer o.l. i de gamle møllebygninger Møllegade 12. Se placeringen på kortbilag 3.
- 3.4** Delområdets østligste del kan anvendes til indspulingsbassin, se kortbilag 2 og 3. Indspulingsbassinet kan efter opfyldning anvendes efter de bestemmelser, der gælder for delområdet.

Delområde 2

- 3.5** Delområde 2 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-5 (jf. håndbog om miljø og planlægning), såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter.
- 3.6** Delområdets østligste del kan anvendes til indspulingsbassin, se kortbilag 2 og 3. Indspulingsbassinet kan efter opfyldning anvendes efter de bestemmelser, der gælder for delområdet.

Delområde 3

- 3.7** Delområde 3 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-5 (jf. håndbog om miljø og planlægning), såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed, samt kajaktiviteter.

Delområde 4

- 3.8** Delområde 4 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-4 (jf. håndbog om miljø og planlægning) i form af liberale erhverv samt fremstillings-, værksteds-, engroshandels-, oplags- og servicevirksomhed, samt parkeringshuse og kajaktiviteter.

Delområde 5

- 3.9** Delområde 5 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-5 (jf. håndbog om miljø og planlægning),

såsom fremstillings-, værksteds-, engroshandels- og oplagsvirksomhed og servicevirksomhed.

Delområde 6

3.10 Delområde 6 må kun anvendes til havnerelateret erhverv og andre erhverv i miljøklasse 2-3 (jf. håndbog om miljø og planlægning) i form af kontorer, udstilling, mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller butikker, der har relation til vandsport og lignende. Butikker kan både være udvalgsware- og dagligvarebutikker. Området kan tillige anvendes til erhverv som værksteds-, service- og fremstillingsvirksomhed samt engroshandel og oplag.

§ 4 Udstykning

- 4.1** Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer. Der er ikke en mindstegrundstørrelse for udstykning.
- 4.2** Hvis der skal ske udstykning som sokkelgrunde, skal der tinglyses deklarationer, der sikrer vejadgang og diverse forsyningsledninger til den enkelte sokkelgrund, samt til sikring af overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficienter.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

- 5.1** Vejadgang til lokalplanområdet skal som hidtil ske fra Toldbodvej/ Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade videre ad Sjællandsgade, Pakhusgade, Sydkajen, Nordkajen, Strandgade og Dyrskuevej som vist på kortbilag 3.
- 5.2** Lokalplanområdet kan anvendes til trafikale anlæg i forbindelse med udvidelse/omlægning af Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade (Havneruten).
- 5.3** Nye veje udlægges i en bredde på mindst 16 meter, med en kørebanebredde på mindst 8 meter og to rabatter af mindst 4 meter.
- 5.4** Vendepladser skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

Byggelinjer

- 5.5** Der fastlægges en byggelinje på 10 meter fra vejskellet langs Told-

bodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade (Havneruten). Se kortbilag 3.

- 5.6** Der fastlægges en byggelinje på 11 meter fra kørebane kant syd for Sjællandsgade. Se kortbilag 3.
- 5.7** Der fastlægges byggelinjer på 4 meter fra kørebane kant ved veje internt i planområdet.
- 5.8** Der kan eventuelt etableres en sti i den grønne zone/byggelinje på 10 meter nord for Vejle Å.

Klima

- 5.9** Af klimamæssige hensyn kan terrænet hæves i nødvendigt omfang. Overgangen fra nuværende niveau/terræn skal udformes under hensyn til bl.a. den transport, der skal ske på veje og pladser.

P-pladser

- 5.10** Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for kontorbyggeri, liberale erhverv og butikker, samt 1 p-plads pr. 100 m² etageareal for øvrig virksomhedsbyggeri, og 1 p-plads pr. 150 m² etageareal for bygninger til lager, siloer o. lign.
- 5.11** Der udlægges 1 cykel p-plads pr. 200 m² erhverv, 1 cykel p-plads pr. 50 m² kontorer, liberalt erhverv o. lign., og 1 cykel p-plads pr. 50 m² butik.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 meter over niveauplan/terræn, dog kan en bygning, en del af en bygning eller tekniske anlæg opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til drift, indretning eller arkitektonisk fremtræden gør sig gældende. Sådanne bygninger skal primært søges placeret i de på kortbilag 3 viste områder i delområde 1 for særlige høj bebyggelse.
- 6.2** Bygninger skal enten opføres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel/lejemål mod anden grund/lejemål eller i skel/lejemål (brandmur).
- 6.3** Der fastlægges en byggelinje på 10 meter langs Toldbodvej mv, se § 5.5. Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Se kortbilag 3.

-
- 6.4** Bygninger i delområde 2, 3, 4 og 5 ud mod vejstrækningen Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade skal placeres med del af facaden i byggelinjen mod vejstrækningen mod Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade og vinkelret på sidegaderne, dog kan dette afviges i mindre omfang, såfremt forhold vedrørende indgange eller lignende, eller særlige driftsmæssige forhold nødvendiggør dette.
- 6.5** Der fastlægges byggelinjer på 4 meter fra kørebanekant ved veje internt i planområdet, se § 5.7.
- 6.6** Der fastlægges en byggelinje på 11 meter fra kørebanekant syd for Sjællandsgade, jf. § 5.6. Se kortbilag 3.
- 6.7** Inden for hvert af delområderne 1, 2, 3 og 5 må det samlede rumfang af bygninger ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.
- 6.8** Inden for delområde 4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 %.
- 6.9** Inden for delområde 6 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 %.
- 6.10** I delområde 1 kan indrettes kontorer o.l. i de gamle møllebygninger Møllegade 12, se kortbilag 3. Ved en anvendelse som kontorer o. lign. er det udlejers/bygherres ansvar, at de vejledende grænseværdier for luftforurening og lugt er overholdt indendørs, ved luftindtag. Desuden skal vejledende indendørs støjgrænser overholdes. Ekstern støj på facaden må ikke overstige 60 dB(A), hvilket er den grænse, der gælder indenfor lokalplanområdet for områdets virksomheder. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, samt bygningsreglementet.
- 6.11** Fremtidigt byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5 (DVR90). Anlæg og bygninger (incl. indhold), der kan tåle oversvømmelse uden skader/værditab er undtaget.
- 6.12** Der kan i hele planområdet etableres nødvendige anlægs- og bygningsmæssige foranstaltninger mod oversvømmelser o. lign. (højt-vandsværn, murværk mv). Sådanne anlæg skal ved udformning og placering indpasses i forhold til omgivelserne, samt tage hensyn til kontakten til fjorden. Klimatiltag skal udformes, så eksisterende bymæssige værdier så vidt muligt sikres, samtidig med at der tilføres merværdi til området. Klimasikring skal ske i forhold til klimasikring af området som helhed.

6.13 I delområde 2, på nordsiden af Vejle Å, fastlægges en grøn zone/byggelinje på 10 meter målt fra øverste vandløbskant. Arealet må ikke anvendes til bebyggelse, dog må der etableres støjafskærmning, og af klimamæssige hensyn opføres nødvendige anlæg/bygværker mod oversvømmelse. Se § 6.11. Eventuel støjafskærmning skal gives et visuelt ensartet udtryk hele vejen langs åen.

6.14 I delområde 6 kan der placeres butikker til områdets daglige forsyning eller butikker, der har relation til vandsport o. lign. Butikker kan både være udvalgsware- og dagligvarebutikker. Det maksimale etageareal for butikker er 300 m². Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål, er 600 m².

§ 7 Bebyggelsens udseende

Fælles for alle delområder

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

7.2 Facadernes materialer skal fremstå med farver dannet af hvidt eller sort eller disse farvers blanding eller som jordfarver.

7.3 Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver på bygningen, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der kan opsættes logoer, hvis de er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens facadeskiltning. Blændende spots må ikke anvendes.

7.4 Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres, så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige.

7.5 Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, LED/digitale skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

7.6 Belysning skal være ensartet og sammenhængende på bygninger, arbejdsarealer og parkeringsarealer.

7.7 Der kan sikres det nødvendige lys til driften, samtidig med at det via placering, orientering, afskærmning og valg af lyskilder skal

sikres, at der ikke sker en væsentlig lyspåvirkning og blænding af omkringliggende arealer/bygninger.

- 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.
- 7.9** 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.
- 7.10** Der kan etableres nødvendige anlægs- og bygningsmæssige foranstaltninger mod oversvømmelser o. lign. (højt vandsværn, murværk mv). Sådanne anlæg skal ved udformning og placering indpasses i forhold til omgivelserne, samt tage hensyn til kontakten til fjorden. Klimatiltag skal udformes, så eksisterende bymæssige værdier så vidt muligt sikres, samtidig med at der tilføres merværdi til området. Klimasikring skal ske i forhold til klimasikring af området som helhed.

For delområde 2, 3, 4 og 5 mod Toldbodvej mv.

- 7.11** Bebyggelsen i delområde 2, 3, 4 og 5 langs Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade skal fremtræde harmonisk og have en arkitektonisk fremtræden, der giver området langs vejstrækningen en kvalitet.
- 7.12** Facader på bebyggelse i delområde 2, 3, 4 og 5 langs Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade skal brydes af f.eks. gennemlyste vinduespartier, materialeskift, fremrykninger og forskydninger.
- 7.13** I delområde 2, 3, 4 og 5 langs Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade skal affaldsløsninger og tekniske installationer som f.eks. varmepumper afskærmes og skal materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.
- 7.14** I delområde 2, 3, 4 og 5 langs Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade kan der opstilles 1 fritstående skilt pr. ejendom/grundlejemål i form af søjleskilt med højde på 4 - 8 meter, en bredde på 1 - 2 meter og en dybde på maksimal 1 meter. Hvis der er flere

virksomheder på ejendommen/grundlejemålet, skal der være en samordning af navne på søjleskiltet.

- 7.15** I delområde 2, 3, 4 og 5 langs Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade skal skilte opstilles i en afstand af 5-10 meter fra vejskel.

For delområde 1 og 2

- 7.16** Bebyggelse i den østlige ende af delområde 1 og 2 ud mod Vejle Fjord skal gives en udformning af høj arkitektonisk værdi, eller der skal etableres en grøn afskærmning ud mod fjorden. Afskærmningen kan bestå af samme type beplantning som nævnt langs Vejle Å, i form af en lang række træer som f.eks. rødæl, småbladet lindetræ eller lignende.

For delområde 6

- 7.17** Bebyggelsen i delområde 6 skal fremtræde harmonisk og have en arkitektonisk fremtræden, der giver området langs Dyrskuevej og parken nordfor en kvalitet. Facader skal brydes af f.eks. gennemlyste vinduespartier, materialeskift, fremrykninger og forskydninger. Derudover skal affaldsløsninger og tekniske installationer afskærmes og fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1** Der skal på hver ejendom/grundlejemål udlægges et passende omfang af opholdsareal, svarende til bygningsreglementet. Såfremt der etableres kontorer o.lign. i de gamle møllebygninger beliggende Møllegade 12, udlægges ingen udendørs opholdsarealer.
- 8.2** Der kan sikres det nødvendige lys til driften på arbejdsarealer og på parkeringsarealer, samtidig med at det via placering, orientering, afskærmning og valg af lyskilder skal sikres, at der ikke sker en væsentlig lyspåvirkning af de nærliggende virksomheder og den omkringliggende by.
- 8.3** Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 1 meter i forhold til byggemodnet terræn og ikke nærmere skel end 1 meter. Dog kan terrænet af klimamæssige hensyn hæves i nødvendigt omfang. Overgangen fra nuværende niveau skal udformes under hensyn til kommende bebyggelse og transport på veje/pladser. Klimatiltag skal udformes, så eksisterende bymæssige værdier så vidt muligt sikres.

-
- 8.4** Der kan af klimamæssige hensyn etableres volde i nødvendigt omfang langs Vejle Å. Disse skal beplantes.
- 8.5** Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvor befæstelsesgraden ikke må overstige 70 % for hele sydkajen og 60 % for nordkajen jævnfør Vejle Kommunes Spildevandsplan.
- 8.6** Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.
- 8.7** Solceller kan opsættes på terræn på egen grund (lejemål), hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fællesarealer. Afskærmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.
- 8.8** De ubebyggede arealer til drift og oplag skal ved beplantning, befæstelse eller lignende have et udseende, der giver et harmonisk helhedsindtryk i området. I den vestligste del af delområde 2 samt i delområde 3, 4 og 5 skal udendørs oplag, affaldscontainere mv. i videst muligt omfang afskærmes i forhold til vejstrækning Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade.
- 8.9** Der fastlægges en byggelinje på 10 m langs vejstrækningen Toldbodvej, Windfeld-Hansens Gade og Østerbrogade. Se § 5.5. Arealet mellem vejskel og vejbyggelinje må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, oplag, udstilling og lignende. Arealet skal anvendes til vejudvidelse og have en bymæssig karakter både med hensyn til belægning og beplantning, i form af ensartet beplantning med enkeltstående træer, lav beplantning mv.
- 8.10** Der må ikke opsættes hegn indenfor byggelinjen på 10 meter fra Toldbodvej mv. Der kan opsættes hegn indenfor lokalplanområdet, såfremt de ikke fremstår markante set i forhold til Toldbodvej/Windfeld-Hansens Gade/Østerbrogade. Hegn, der er synlige fra vejstrækningen, skal ved beplantning, udformning el. lign. bearbejdes, så de er så lidt synlige som muligt.
- 8.11** I delområde 2, på nordsiden af Vejle Å, fastlægges en grøn zone/byggelinje på 10 meter målt fra øverste vandløbskant. Arealet skal anvendes som grønt rekreativt område, til beplantning samt eventuel støjafskærmning og stiforløb.
Beplantningen skal give en grøn sammenhæng i form af en lang række træer som f.eks rødél, småbladet lindetræ eller lignende.
I den grønne zone må der ikke opføres bebyggelse eller indrettes

oplag. Dog må der af klimamæssige hensyn foretages nødvendig terrænregulering.

- 8.12** Bebyggelse i den østlige ende af delområde 1 og 2 ud mod Vejle Fjord skal gives en udformning af høj arkitektonisk værdi, eller der skal etableres en grøn afskærmning ud mod fjorden. Beplantningen skal give en grøn sammenhæng i form af en lang række træer som f.eks. rødel, småbladet lindetræ eller lignende.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer
 - de i § 6 bestemmelser om at fremtidig byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5 (DVR90).
- 9.2** Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt og støv mv. er overholdt.

§ 10 Aflysning af lokalplan og servitutter

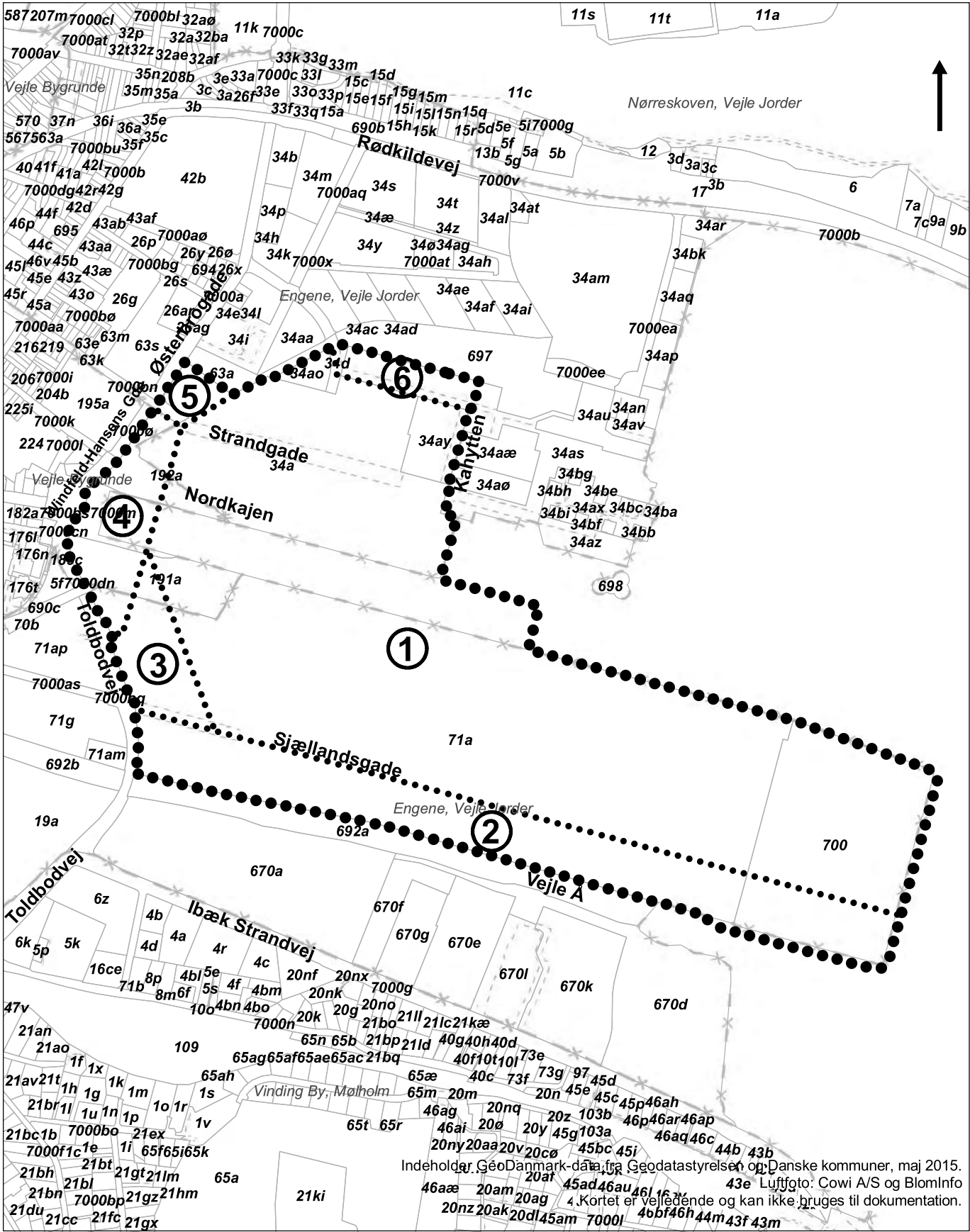
- 10.1** Lokalplan nr. 1079 ophæves i sin helhed.
- 10.2** Lokalplan nr. 56 ophæves inden for lokalplanområdet.
- 10.3** Lokalplan nr. 1000 ophæves inden for lokalplanområdet.
- 10.4** Lokalplan nr. 142 ophæves inden for lokalplanområdet.

§ 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.



Signatur

-  Lokalplanafræsning
-  Delområder
-  Delområdenummer
-  Matrikelskel
-  Ejerlav
-  Optaget vej

0 200 400 Meter



veje
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan

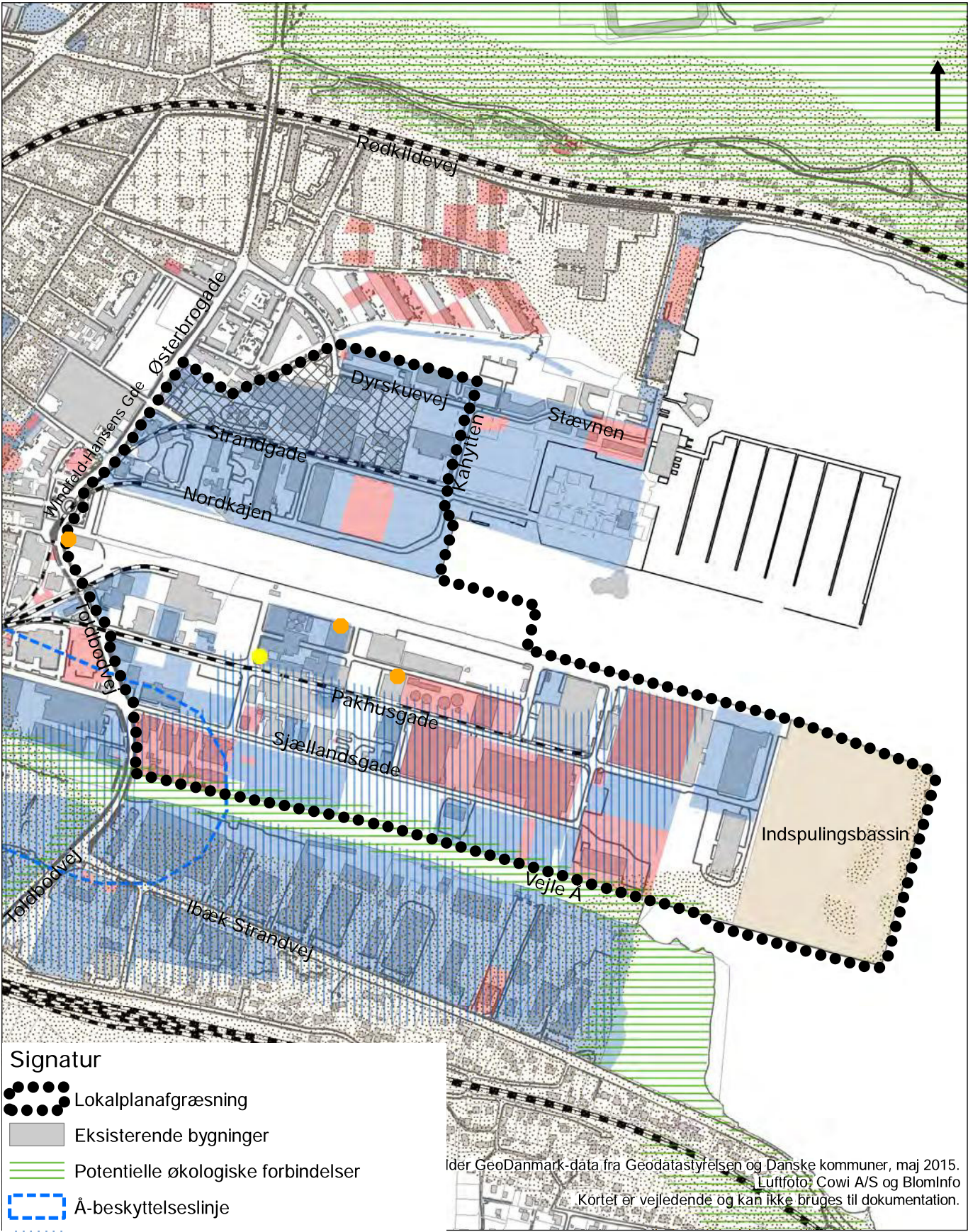
Lokalplan nr. 1246

Erhvervsområde, Vejle Havn

Matrikelkort

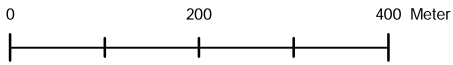
Kortbilag 1

Mål: 1:8.000
Dato: 11-04-2019
Rev:
Init.: hellt



- Signatur
- Lokalplanafgrænsning
 - Eksisterende bygninger
 - Potentielle økologiske forbindelser
 - Å-beskyttelseslinje
 - Lavbundsareal
 - Planlægningszoner for støj (Kommuneplan)
 - Risikovirksomhed
 - Bygning med middel bevaringsværdi
 - Bygning med høj bevaringsværdi
 - Indspulingsbassin
 - Jordforurening V1
 - Jordforurening V2

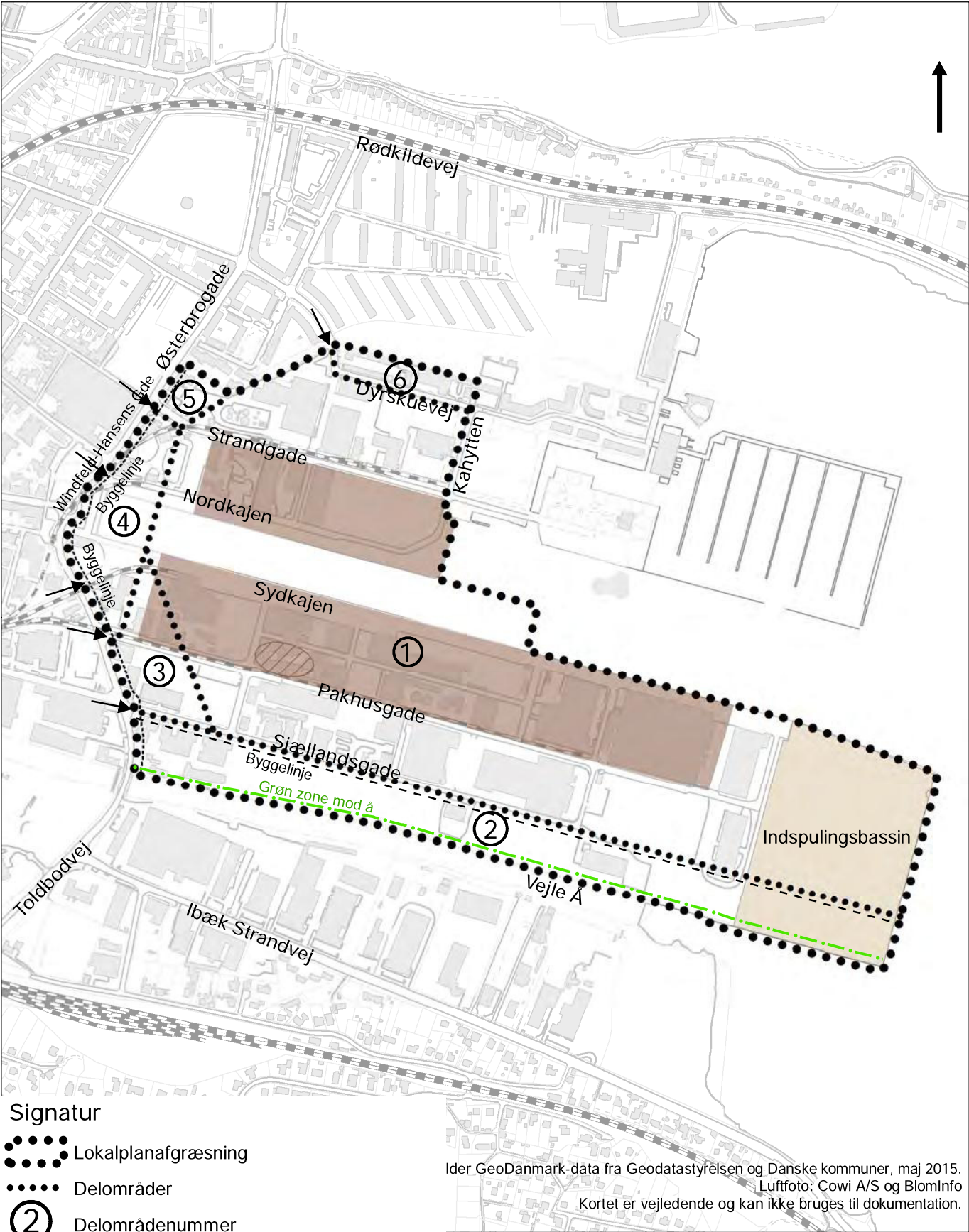
Ider GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, maj 2015.
Lufthoto: Cowi A/S og BlomInfo
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Lokalplan nr. 1246
Erhvervsområde, Vejle Havn
Eksisterende forhold

Kortbilag 2

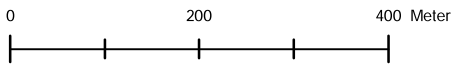
Mål: 1:8.000
Dato: 11-04-2019
Rev:
Init.: hellt



Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder
- ② Delområdenummer
- Indspulingsbassin
- Særlig høj bebyggelse
- Møllegade 12
- Byggelinje 10 m fra vejskel (Toldbodvej mv)
- Grøn zone/byggelinje 10 m nord for åen
- - - - Byggelinje 11 m fra kørebanekant
- ➔ Vejadgang

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



Teknik & Miljø
Plan

Lokalplan nr. 1246
Erhvervsområde, Vejle Havn
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:8.000
Dato: 11-04-2019
Rev:
Init.: hellt



vejle
KOMMUNE

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

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1246 og tillæg nr. 12

Lokalplan nr. 1246 Erhvervsområde, Vejle Havn og tillæg nr. 12 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 2. okt 2019 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 er vedtaget med følgende ændringer:

- De støjgrænser, der står i lokalplanforslagets bestemmelsesdel, fjernes, og støjforholdene præciseres i stedet i lokalplanens redegørelsesdel. Kun støjgrænser for de gamle møllebygninger fastholdes i bestemmelserne.
Ændringen vurderes ikke at medføre væsentlige støjmæssige ændringer, da virksomhederne på erhvervshavnen allerede i dag er begrænset støjmæssigt i forhold til den omkringliggende by. Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:

www.vejle.dk/lokalplaner <http://www.vejle.dk/planer> eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorget 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 7. oktober 2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Helle Thorhauge
Byplanlægger, landinspektør

03-10-2019

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P16-75-16

Kontaktperson:

Helle Thorhauge

Lokaltlf.: 76 81 22 63

E-post: HELLT@vejle.dk

Kirketorget 22, 7100 Vejle



Teknik & Miljø - Plan

Kirketorget 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30

plan@vejle.dk · www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de data, som vi har modtaget om dig. Vi følger reglerne i Databeskyttelsesloven og Databeskyttelsesforordningen. Vores kontaktoplysninger fremgår af brevet.

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver **Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, CVR nr.38538071, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C**

Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

Telefonnummer: 72273002

E-mail: dpo.vejle@bechbruun.com

Sikker beskedfunktion via <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.

Formålet med behandling af dine data

Formålet med anvendelse af dine personoplysninger og det anvendte lovgrundlag til sagsbehandlingen fremgår af brevet. Hvis vi videregiver dine data til andre databehandlere, fremgår det af brevet.

Opbevaring af dine personoplysninger

Vi opbevarer dine data, indtil opbevaringspligten udløber, hvilket afhænger af den lovgivning, der er anvendt i forbindelse med sagsbehandlingen. Vejle Kommune sletter dine oplysninger, når opbevaringspligten udløber, og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt.

Retten til at trække samtykke tilbage

I de tilfælde, hvor du har givet samtykke til behandling af dine personoplysninger, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Dette kan du gøre ved at kontakte os på de kontaktoplysninger, der fremgår af brevet. Hvis du vælger at trække dit samtykke tilbage, påvirker det ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger på baggrund af dit tidligere meddelte samtykke og op til tidspunktet for tilbagetrækningen. Hvis du tilbagetrækker dit samtykke, har det derfor først virkning fra dette tidspunkt.

Dine rettigheder

Du har efter Databeskyttelsesforordningen følgende rettigheder: Ret til at se oplysninger, ret til berigtigelse, ret til indsigelse. I særlige tilfælde har du ret til sletning eller begrænsning af behandling af dine data. Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver.

Klagemuligheder

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 07.10.19

Lokalplan nr. 1246 og tillæg nr. 12

Erhvervsområde, Vejle Havn

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 02.10.2019 vedtaget lokalplan nr. 1246 og tillæg nr. 12 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at planområdet både kan anvendes til havnerelaterede erhverv og ikke-havnerelaterede erhverv. Det er tillige et formål at udlægge bufferzoner som en overgang mellem erhvervshavn og midtby.

Lokalplanen er vedtaget med en ændring i forhold til forslaget.

De støjgrænser, der står i lokalplanforslagets bestemmelsesdel, fjernes, og støjforholdene præciseres i stedet i lokalplanens redegørelsesdel. Kun støjgrænser for de gamle møllebygninger fastholdes i bestemmelserne.

Ændringen vurderes ikke at medføre væsentlige støjmæssige ændringer, da virksomhederne på erhvervshavnen allerede i dag er begrænset støjmæssigt i forhold til den omkringliggende by. Virksomhedernes støjforhold vil således også fremover blive reguleret efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet.

Her kan du også se planerne

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

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 07.10.2019 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.