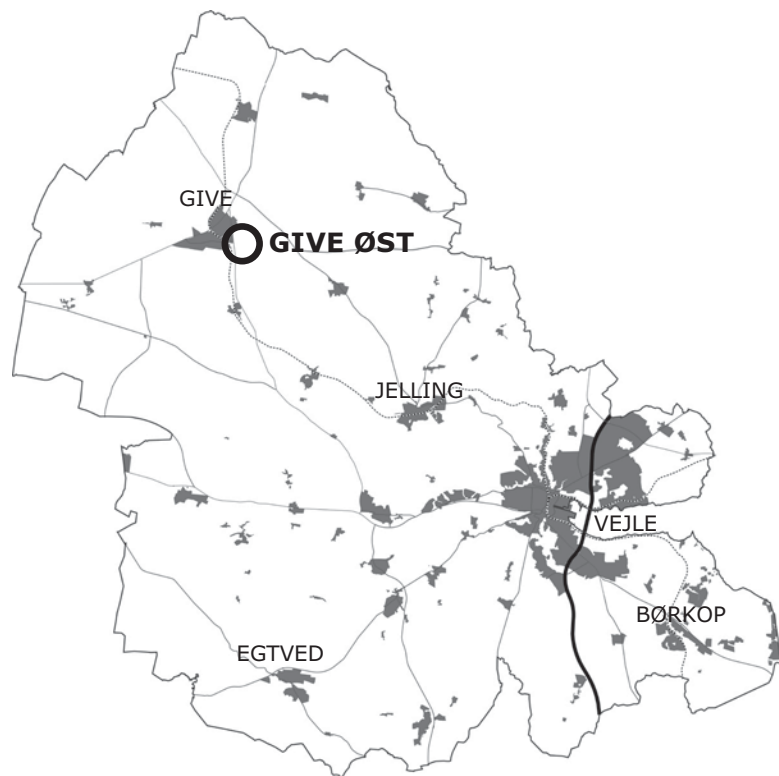


LOKALPLAN NR. 1032

2. etape af erhvervsarealer i Give Øst

VEJLE KOMMUNE

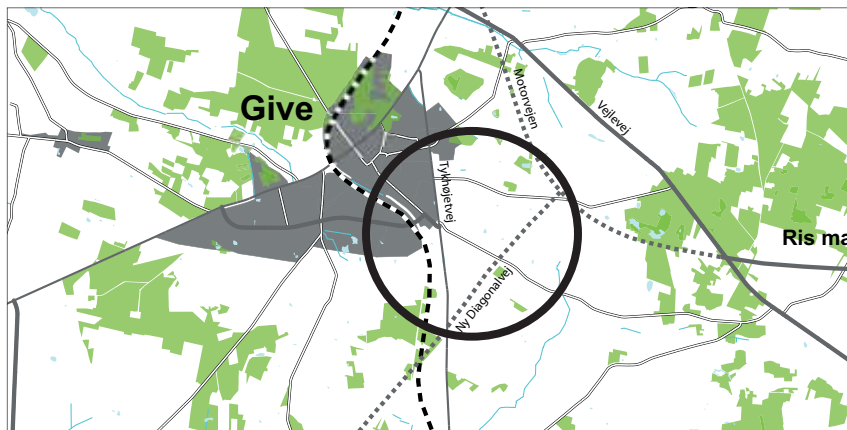


Endelig vedtaget af Byrådet
Offentlig bekendtgjort

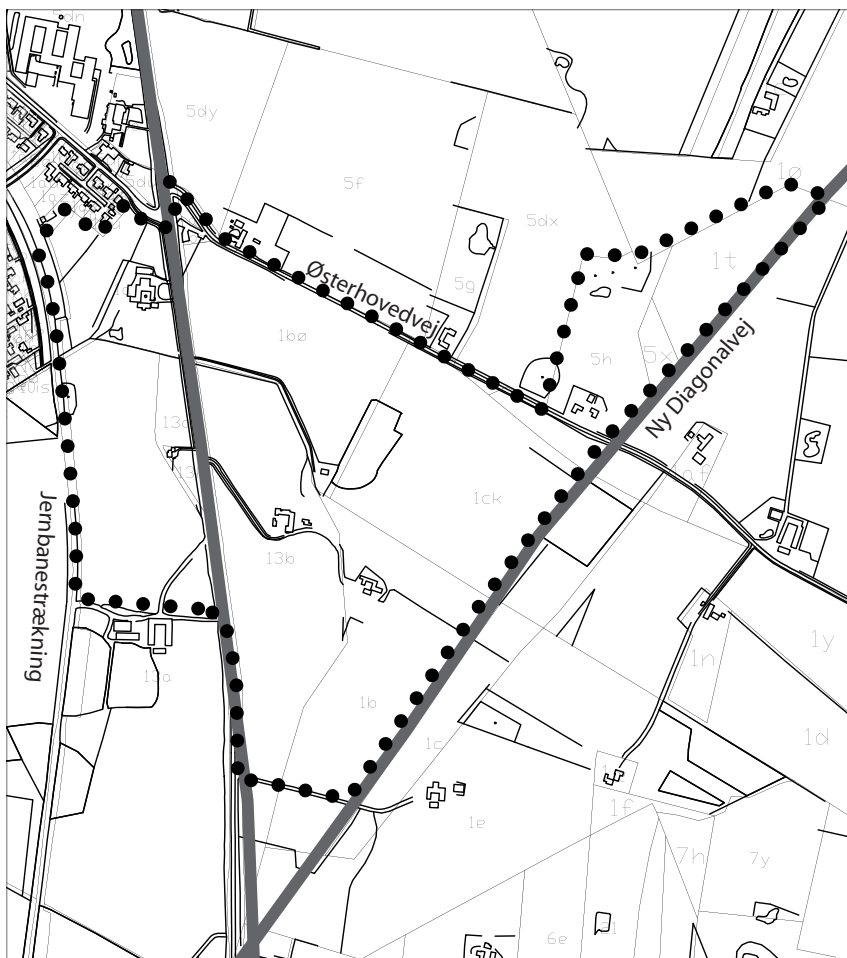
den 01.04.2009
den 22.04.2009

LOKALPLAN NR. 1032

2. etape af erhvervsarealer i Give Øst



Oversigtskort



Signaturforklaring:

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplanens afgrænsning
- Skel ifølge Det Digitale Matrikelkort (Kortet kan ikke bruges til opmåling)

Oversigtskort med lokalplanens område.

side

6 REDEGØRELSE**6 Baggrund for lokalplanlægningen**

- 6 Indledning
- 6 Lokalplanens område
- 6 Eksisterende forhold

6 Lokalplanens indhold

- 6 Lokalplanens formål og områdets anvendelse
- 8 Udstykning
- 8 Ubebyggede arealer
- 9 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 10 Grundejerforening

10 Andre myndigheder og anden planlægning

- 10 Regionplan
- 11 Kommuneplanens hovedstruktur
- 12 Kommuneplanens rammebestemmelser
- 12 Ramme E.17
- 13 Ramme E.18
- 13 Strukturplan
- 13 Arkitekturpolitik
- 14 Trafikforhold
- 14 El-, vand- og varmforsyning
- 14 Spildevandsplan
- 14 Vandforsyningsledning
- 14 Naturgasledning
- 14 Højtryksolieledning
- 15 Miljøforhold
- 16 Grundvandsinteresser
- 16 Zoneforhold
- 16 Naturbeskyttelsesloven
- 16 Nedrivning af eksisterende bygninger
- 16 Museumsloven

17 FORUNDERSØGELSE FOR MILJØVURDERING**18 BESTEMMELSER**

- 18 § 1 Lokalplanens formål
- 18 § 2 Lokalplanens område og zonestatus
- 18 § 3 Områdets anvendelse
- 19 § 4 Udstykning
- 19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 20 § 6 Lednings- og lysanlæg
- 20 § 7 Miljøforhold
- 21 § 8 Bebyggelsens omfang og placering
- 22 § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden
- 23 § 10 Ubebyggede arealer
- 25 § 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse
- 25 § 12 Grundejerforening
- 26 § 13 Tilladelser fra andre myndigheder

KORTBILAG

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

BILAG

Bilag A: Vejskel, byggelinier og placering af jordvolde

Læsevejledning til lokalplanen

På denne side beskrives processen for lokalplanens udarbejdelse og retsvirkninger.

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanlægningen.

Derefter følger en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Endelig følger lokalplanens bestemmelser og sidst kortbilag.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan f. eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til lokalplanen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til forslaget, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder. Disse kan medføre ændringer i forslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

Lokalplanens varige retsvirkninger

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 anvendes efter planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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 efter en ny lokalplan.

Efter §47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

BAGGRUND FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Indledning

I Give kommune blev der i 2006 udarbejdet en helhedsplan for et stort område øst for Give By med henblik på at udlægge arealet til fremtidigt erhvervsområde. Området ligger mellem den nye motorvejstrækning, Riis - Brande, og forlægningen af Diagonalvejen syd om Give By. Helhedsplanen viser en overordnet struktur for inddragelsen og udbygningen af det ca. 290 ha. store område, der for størstedelens vedkommende i dag er landbrugsjord. Helhedsplanen tager udgangspunkt i registreringer af bl.a. drikkevandsinteresser, lavbundsarealer og naturområder i samspil med ønsket om byudvikling til erhvervs- og rekreative formål. Desuden indeholder planen en række strukturerende elementer om vejprofiler, behandling af ubebyggede arealer mv. Helhedsplanen forudsætter en etapevis planlægning og udbygning af området, med den nordligste del af området som etape 1 og en efterfølgende etape 2, der omhandler den sydlige del.

1. etape af området, den nordligste del af helhedsplanen, er omfattet af endeligt vedtagne lokalplan nr. 1008 i sommeren 2007. Denne lokalplan omhandler 2. etape, som omfatter den sydlige del af helhedsplanens område og skal sikre mulighed for et bredt udbud af erhvervsgrunde, der kan rumme såvel virksomheder med store arealbehov som mindre håndværksvirksomheder i en udpeget håndværkerpark. Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til Give Kommuneplan 2006, der udlægger området til erhvervs- og rekreative formål.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er på ca. 70 ha. og er mod øst afgrænset af motortrafikvejen Ny Diagonalvej, mod nord af Østerhovedvej og mod vest af eksisterende boligbebyggelse og jernbanestrækningen Vejle - Give. Lokalplanområdet grænser mod syd

op mod landejendommen Tykhøjvej 22. Lokalplangrænsen fastlægges i en afstand af minimum 35 m fra det nordligste eksisterende bygningshjørne på ejendommen Tykhøjvej 22.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold

Området er beliggende i landzone og størstedelen er udlagt til landbrugsformål med beplantede markskel. Dele af området er lettere kuperet, hvilket bl.a. opleves når man bevæger sig ad Tykhøjvej og Ny Diagonalvej.

I området findes en række mindre beskyttede naturarealer eks. vandhuller, moser samt et beskyttet dige. Nord for området ligger et par større beskyttede moser og engarealer.

I området ligger 5 eksisterende ejendomme, herunder bl.a. Give Gaard, Marienlund, Elisabetsminde og Håbets Hjem. Nuværende adgangsveje til området er fra Tykhøjvej og Østerhovedvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål, hvori dele af området friholdes til opretholdelse af eksisterende beskyttet natur. Området deles i 4 under hensyn til anvendelse og Miljøstyrelsens vejledende miljøklasser. Delområderne kan ses på kortbilag 1 og 3.

I området kan der etableres tungere og lettere industri, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomheder samt kontofaciliteter i tilknytning til den enkelte virksomhed. I delområde HE.I kan der ligeledes etableres kontor- og service- samt hotelvirksomhed. Zoneringen af området i miljøklasser sikrer en placering af miljøtunge erhvervstyper i størst mulig afstand fra støjfølsomme boligområder, Give Sygehus og Ikærskolen.



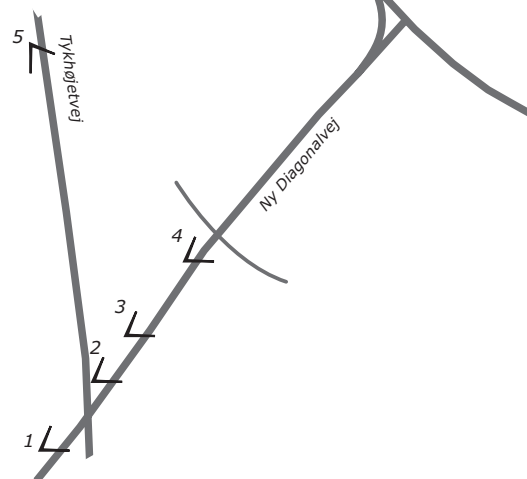
Ovenstående er disponeringskort fra helhedsplanen fra 2006. Planen omhandler det samlede Give Øst erhvervsområde og afgrænses af den eksisterende Give By, henholdsvis Diagonalvejen, Ny Diagonalvej, Motorvejen samt et mindre område mellem Tykhøjvej og Jernbanestrækningen Give - Vejle. Håndværkerparken ligger på arealerne vest for Tykhøjvej.



Kig mod syd ad Tykhøjvej med eksisterende træbeplantning vest for vejen.



1 - 4. Vejforløb langs Ny Diagonalvej nordgående.



Indenfor lokalplanområdet ligger flere forsyningsledninger. Ved afgrænsning af erhvervsarealerne og retningslinier for placering af byggeri, er der taget hensyn til ledningernes placering.

Udstykning

Lokalplanen omfatter store arealer, og mulighederne for den videre udstykning af det enkelte erhvervsområde skal være fleksibelt, så kommunen kan tilbyde et varieret udbud af grundstørrelser. Principperne for interne vejforløb søger at understøtte muligheden for opdeling af erhvervsområderne i fleksible erhvervsparceller og en gradvis udstykning. De arealer der ikke udstykkes til erhvervsparceller skal tilskødes grundejerforeningen når denne oprettes.

Delområde HE.I og HE.II

Efterspørgslen på erhvervsarealer omfatter ønsker om mulighed for etablering af mindre håndværksvirksomheder på ejendomme fra ca. 2.000 m². På arealerne vest for Tykhøjvej er der mulighed for udstykning af parceller til mindre virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Delområde E.I

Delområdet er tiltænkte større arealkrævende virksomheder, og erhvervsgrunde skal derfor udstykkes i en størrelse på minimum 5.000 m². De arealer der ikke udstykkes til erhvervsparceller skal tilskødes grundejerforeningen når denne oprettes. Udstykning af området skal sikre at der reserveres det nødvendige areal til fremtidig etablering af vejadgange i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen, og disse arealer kan derfor ikke udstykkes og alene henligge som ubebyggede beplantede arealer.

Delområde F.I

Delområde F.I kan ikke udstykkes til erhvervsformål men skal tilskødes grundejerforeningen og henligge som grønt areal med mulighed for etablering af tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin.

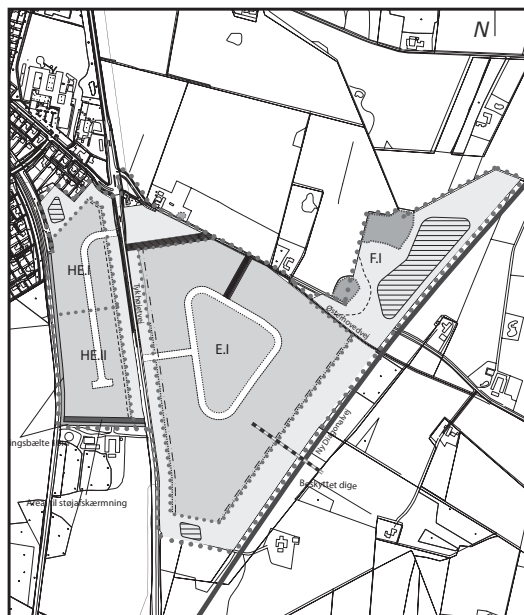
Ubebyggede arealer

Med lokalplanens organisering og bestemmelserne for de ubebyggede arealer er der med enkle retningslinier for beplantningsplacering og omfang sikret, at området fremstår som et grønt erhvervsområde, der i lighed med den overordnede helhedsplans principper, giver muligheder for spredning af flora og fauna også inde i erhvervsområderne. Flora og faunaspredning samt ønsket om grønne erhvervs- og rekreative arealer er udgangspunktet for bestemmelser om beplantningsbælter mellem de enkelte parceller i erhvervsområderne.

De ubebyggede arealer langs Tykhøjvej skal udlægges som grønne arealer i græs med mulighed for lav beplantning så oplevelsen af en grøn ankomst til Give By understøttes. Mod Ny Diagonalvej kan der etableres mindre skovlunde på de ubebyggede arealer for at skabe variation i oplevelsen af det grønne bælte mellem erhvervsområdet og vejen.

På den enkelte ejendom kan der anlægges volde af overskudsjorden fra anlægsarbejderne i området.

Lokalplanens delområder



Natur og rekreative områder

Lokalplanområdet omfatter flere beskyttede naturtyper, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, herunder et antal mindre vandhuller og moser.

I lokalplanen er der taget højde for de beskyttede naturarealer. Blandt andet er det i størst muligt omfang søgt at bevare eksisterende grønne ledelinier i form af beplantede diger, samt nye muligheder for etablering af større sammenhængende naturarealer. Erhvervsområderne er udlagt under hensyn til naturinteresserne og zoneret i forhold til miljøklassificering, jf. vejledende miljøklasser fra Miljøministeriet, så påvirkning af de rekreative områder begrænses mest muligt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Øst for Tykhøjvej

Helhedsplanen foreskriver, at der anlægges en gennemgående, i princippet facadeløs, vej i erhvervsområdet. Der reserveres i denne lokalplan arealer til en gennemgående vej, men der fastsættes ikke i denne lokalplan nærmere bestemmelser om vejens karakter, da dette bør ske i sammenhæng med en fremtidig planlægning af vejens endelige placering og udseende.

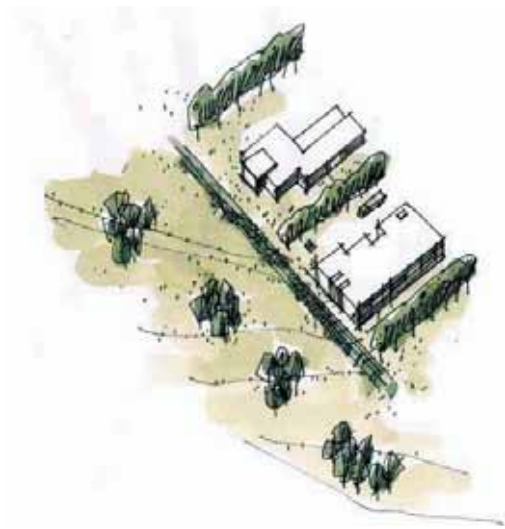
Ved den senere planlægning for det resterende erhvervsområde forventes vejen at blive gennemgående med udkørsel til Diagonalvejen i nord. Fordelingsvejen kobles på Tykhøjvej syd for den eksisterende DONG A/S servicestation.

Midlertidig vejadgang

Der etableres en midlertidig vejadgang til delområdet E.I. Når en senere udbygning af erhvervsarealerne i Give øst udføres skal den midlertidige vejadgang nedlægges.

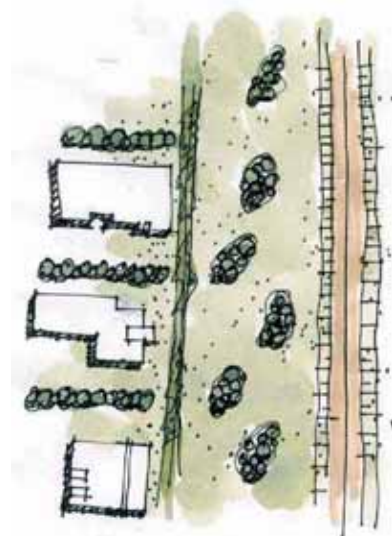
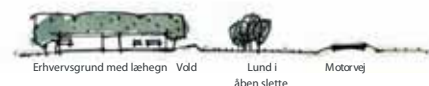
Vest for Tykhøjvej

Til erhvervsområderne vest for Tykhøjvej skal etableres en adgangsvej til intern fordeling af trafik i området. Adgangsvejen skal anlægges som en



Udstykningsprincip med jordvold til natur- og rekreative arealer samt beplantningsbælter mellem de enkelte erhvervsgrunde.

Princip for udstykning og beplantning mod nabskel, placering af jordvold og grønne arealer mod Tykhøjvej, Ny Diagonalvej og Motorvejen. Ligeledes de mindre skovlunde på de grønne arealer mellem erhvervsområderne og de overordnede vejforløb, Tykhøjvej, Ny Diagonalvej og Motorvejen.



vejbøjle med udkørsel til Tykhøjvej i hhv. den nordlige og sydlige del af området.

Til veje i lokalplanområdet reserveres et vejudlæg på 20 m med en kørebanebredde på minimum 8 m. Den resterende del af vejudlægget skal anlægges som græsrabatter. For alle veje i området er det hensigten at skabe grønne vejforløb der underbygger erhvervsområdets grønne karakter. I græsrabatterne kan der plantes træer.

Der kan anlægges en kombineret cykel- og gangsti i delområde F.I. Stier skal udføres i en bredde af min. 2 m og befæstes med fint grus der sikrer en jævn overflade for cykler og gående samt en opfattelsen af stien som indpasset i naturomgivelserne. I området kan der etableres separate ridestier. Ridestierne skal fremstå som et slået bælte eller anlægges som grusbelagte stier.

Belysning

Stierne i de rekreative områder kan anlægges uden belysning. Veje og stier i forbindelse med veje skal anlægges med vejbelysning.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fællesarealer. Grundejerforeningen skal tage skøde på de grønne arealer i delområde F.I.

ANDRE MYNDIGHEDER OG ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Området er i Regionplan 2005 for Vejle Amt udlagt til byudviklingsformål. I redegørelsen for arealudlægget i Regionplanen beskrives bl.a., at der ved gennemførelsen af den ny vejstruktur omkring Give By opstår et større areal, ca. 290 ha øst for Give, som vil være af stor bystrategisk betydning

primært anvendt som erhvervsområde i den ny storkommunesammenhæng.

Det daværende Vejle Amt satte som forudsætning for byudvikling, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for det samlede område. Helhedsplanen skulle blandt andet foreskrive en etapevis udbygning, sikre de overordnede naturhensyn og generelt skitsere den overordnede sammenhæng og struktur såvel internt i området, som eksternt til omgivelserne. Regionplanretningslinierne forskriver ligeledes, at der for den midterste del af området ikke kan ske byudvikling før der ligger en afklaring af den fremtidige placering af vandboring og indvindingsopland for Give Vandværk I/S.

Retningslinje for byudviklingsområde øst for Give

For byudviklingsområdet øst for Give skal der som del af kommuneplanen udarbejdes en helhedsplan for området. Helhedsplanen skal indeholde en redegørelse for beskyttelsen og forbedringen af områdets naturindhold og en afklaring af de fremtidige indvindingsforhold til Give Vandværk, samt endelig en plan for en etapevis inddragelse af arealer til byformål, som respekterer "vokse-indefra"-princippet. I planperioden kan kun bynære arealer i områdets nordligste del inddrages i kommuneplanen.

Helhedsplanen skal blandt andet sikre en bedre beskyttelses- og bevaringsstatus for naturområderne. De eksisterende naturområder skal bevares og der skal tilvejebringes en bedre sammenhæng mellem de i dag isolerede naturområder, også til naturområder uden for byudviklingsområdet

- Uddrag fra Vejle Amts Regionplan 2005

Igangsætning af 2. etape af erhvervsarealer i Give Øst.

Der har i de senere år været stor efterspørgsel på erhvervsjord både i den daværende Give Kom-

mune og efterfølgende i ny Vejle Kommune. Efterspørgslen på erhvervsjord i forbindelse med den overordnede infrastruktur vurderes ikke at kunne efterkommes på de ca. 16 ha regulært erhvervsareal udlagt i områdets 1. etape. På baggrund af ovenstående efterspørgsel har Vejle Kommune besluttet at igangsætte planlægningen af 2. etape af erhvervsarealerne i Give Øst. Lokalplanens omfang og afgrænsning har været sendt til udtalelse hos Miljøcenter Odense, og i sinde brevet af den 24. april 2008 meddeler Miljøcenter Odense, at de vil være indstillet på at ophæve retningslinje for arealer til byudvikling i Regionplanen for området, hvis planlægning for området er i overensstemmelse med de statslige interesser.

De statslige interesser omhandler:

- at der skal udbygges indefra og ud,
- at der skal være en klar grænse mellem by og land, og
- at motorvejsnære arealer primært skal reserveres til transporttunge erhverv.

På baggrund af ovenstående tilbagemelding er nærværende planlægning igangsat.

Indvindingsopland til Give Vandværk I/S

Lokalplanområdet rører kun perifert det optegnede indvindingsopland til Give Vandværk I/S, og lokalplanen muliggør ikke anvendelse af de berørte arealer til grundvandstruende aktiviteter.

Inddragelse af nye arealer til byudvikling

Helhedsplanen arbejder med en overordnet struktur der skal sikre sammenhæng i området og derfor omfatter helhedsplanen bl.a. mindre arealer, der ikke i Regionplan 2005 er udpeget til byudviklingsareal. Kommuneplantillæg nr. 8 inddrager et areal på ca. 12,5 ha vest for den eksisterende arealudpegning mellem jernbanestrækningen Vejle - Give og Tykhøjvej.

Kommuneplanens hovedstruktur

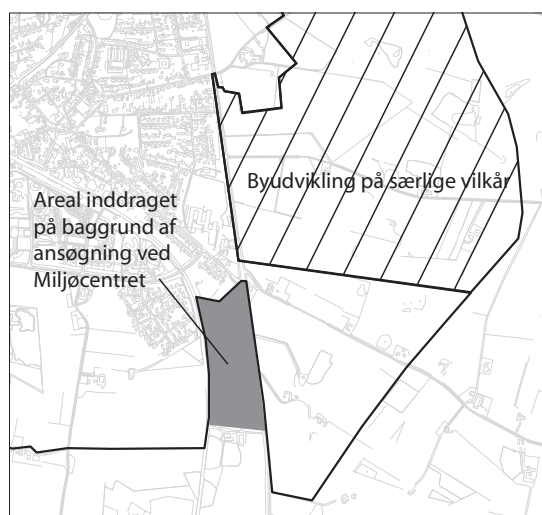
Give Kommuneplan 2006

Sideløbende med helhedsplanen blev der udarbejdet tillæg nr. 5 til Give Kommuneplan 2006. Kommuneplantillægget blev offentliggjort som en del af helhedsplanen, men omfatter kun kommuneplanrammer for den nordligste del af helhedsplanen. De resterende områder er blot udlagt til fremtidigt byudviklingsområde (rammeområde E16).

Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg nr. 8 til Give Kommuneplan 2006 der udlægger lokalplanområdet til erhvervs- og rekreative formål under hensyntagen til helhedsplanens principper. Tillæggets offentliggøres samtidigt med lokalplanen.

Rækkefølgebestemmelser

Jævnfør kommuneplantillæg nr. 8 skal der ske en etapevis udbygning af området hvor kun de arealer omfattet af kommuneplanramme E18 kan anlægges før der er sket en afklaring på Give Vandværks fremtidige placering og indvindingsopland. Først når dette er afklaret og udført kan anlægsarbejde m.v. påbegyndes i rammeområde E17.



Regionplanretningslinje for byudvikling på særlige betingelser og markering af yderligere arealinddrag til byudvikling.

Kommuneplanens rammebestemmelser

Ramme E.17

Områdets anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål herunder større fremstillings-, service- og lagervirksomhed i miljøklasse 1-6. Der skal i området skabes mulighed for etablering af større pladskrævende virksomheder, der har behov for en placering tæt på den overordnede infrastruktur.

Området skal i øvrigt planlægges under hensyn til principperne i helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

Der skal ved lokalplanlægning sikres en bedre beskyttelses- og bevaringsstatus for naturområderne. De eksisterende naturområder skal bevares, og der skal tilvejebringes en bedre sammenhæng mellem de i dag isolerede naturområder, også til naturområder uden for byudviklingsområdet

Rækkefølgebestemmelser

Der kan ikke påbegyndes nogen form for etablering af fysisk anlæg, før end der er sket en afklaring på Give Vandværks fremtidige placering og indvindingsopland. Først når dette er afklaret og udført, kan anlægsarbejde m.v. påbegyndes i rammeområdet.

Bebyggelsens omfang og udformning

Det samlede rumfang af bygningerne på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og højst ½ af grundarealet må bebygges. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

Opholds- og friarealer

Der skal etableres rekreative arealer med en placering og udstrækning efter principperne i helhedsplanen for nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst. Der skal i de rekreative arealer etableres stier under hensyntagen til principperne i helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

Miljøforhold

I relation til miljølovgivningens retningslinier vedr. ekstern støj fra virksomheder skal delområder med virksomhedsklasse 4-6 betragtes som områdetype 2 og delområder med virksomhedsklasse 1-3 betragtes som områdetype 3.

Området skal zonerer i forhold til miljøministeriets vejledende miljøklassificering og i lokalplanlægning af området skal eksisterende støjfølsom anvendelse sikres.

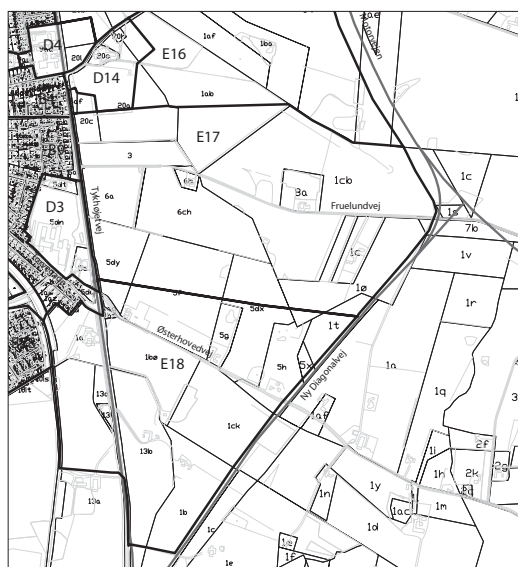
Området er omfattet af indvindingsopland til Give Vandværk. Ifølge regionplanretningslinier skal der, før anlægsarbejde m.v. kan påbegyndes, være sket en udflytning af vandboring og indvindingsopland.

Infrastruktur

Vejadgang, stamvej og interne fordelingsveje skal udlægges under hensyntagen til principperne i helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

Zonenotat

Byzone.



Kommuneplanrammer

Ramme E.18

Områdets anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål herunder større fremstillings-, service- og lagervirksomhed samt hotelvirksomhed, i miljøklasse 1-6. Der skal i området skabes mulighed for etablering af større pladskrævende virksomheder med behov for placering tæt på den overordnede infrastruktur. Der kan i en mindre del af området etableres en samlet enklave med mulighed for etablering af mindre arealkrævende virksomheder.

Området skal i øvrigt planlægges under hensyn til principperne i helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

Der skal ved lokalplanlægning sikres en bedre beskyttelses- og bevaringsstatus for naturområderne. De eksisterende naturområder skal bevares, og der skal tilvejebringes en bedre sammenhæng mellem de i dag isolerede naturområder, også til naturområder uden for byudviklingsområdet

Bebyggelsens omfang og udformning

Det samlede rumfang af bygningerne på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og højst ½ af grundarealet må bebygges. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

Opholds- og friarealer

Der skal etableres rekreative arealer med en placering og udstrækning efter principperne i helhedsplanen for nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst. Der skal i de rekreative arealer etableres stier under hensyntagen til principperne i helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

Miljøforhold

I relation til miljølovgivningens retningslinier vedr. ekstern støj fra virksomheder skal delområder med virksomhedsklasse 4-6 betragtes som områ-

detype 2 og delområder med virksomhedsklasse 1-3 betragtes som områdetype 3.

Området skal zoneris i forhold til miljøministeriets vejledende miljøklassificering og i lokalplanlægning af området skal eksisterende støjfølsom anvendelse sikres.

Infrastruktur

Vejadgang, stamvej og interne fordelingsveje skal udlægges under hensyntagen til principperne i helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

Zonenotat

Byzone.

Strukturplan

Helhedsplanen for nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst omfatter i vid udstrækning baggrund, analyser og oplæg til disponering af området. Lokalplanen arbejder videre med helhedsplanens præmisser og skal ses som en konkretisering af planens principper.

Beskrivelsen af lokalplanens forudsætninger og bestemmelser refererer til helhedsplanens principper, og i det omfang det er relevant uddybet i lokalplanen. Det kan derfor anbefales at søge uddybende forklaringer m.m. i helhedsplanen.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for Vejle Kommunes arkitekturpolitikens retningslinier i fremtidige planlægningsprojekter, nybyggerier, byfornyelsesprojekter og ved vurderinger af byggeansøgninger. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelle og arkitektoniske sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre områderne en højere arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse vil fremstå som en samlet bebyggelse med materialer, konstruktioner og detaljer, der skaber et harmonisk helhedsindtryk og en god sammenhæng til eksisterende nabokvarterer og til grænsen til det åbne land. Bebyggelsen skal konstrueres og fremstå med en karakter og detailløsninger, som er i overensstemmelse med en almen opfattelse af moderne arkitektur.

Trafikforhold

I helhedsplanens principper vejbetjenes lokalplanområdet ad fordelingsvejen fra Tykhøjvej syd for eksisterende bymæssig bebyggelse. Når det samlede erhvervsområde Give Øst er planlagt, vil fordelingsvejen være en gennemgående vej med tilslutning til Diagonalvejen. Beboelsesejendommene nord for området er udskrevet af planen, og der skal derfor tages hensyn til miljøpåvirkningerne af de eksisterende ejendomme i denne lokalplan.

Derfor etableres en vejadgang ind midt i erhvervsområdet som vist på kortbilag 3. Vejadgangen er midlertidig og skal ved den senere realisering af helhedsplanens vejprincip sløjfes.

El-, vand- og varmforsyning

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

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatloakeres. Spildevand skal ledes til Give renseanlæg, og overfladevand skal ledes til regnvandsbassiner i området. Nedsivning tillades ikke i indvindingsoplandet til Give Vandværk.

Hvis jordbundsforholdene er egnet til nedsivning kan der etableres nedsivningsanlæg for tagvand i området udenfor indvindingsoplandet til Give

Vandværk. Regnvand fra befæstede arealer, lyskasser, kældernedgange, nedkørselsramper etc. skal ledes til regnvandssystemet.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Vandforsyningsledning

Der ligger en vandforsyningsledning langs Tykhøjvej og parallelt med Østerhovedvej. Ledningen er tinglyst med et servitutbælte på 4 m, 2 m på hver side af ledningen, hvori der ikke må ske beplantning eller bebyggelse. Langs Tykhøjvej er vandforsyningsledningen placeret i de ubebyggede arealer. Langs Østerhovedvej løber ledningen gennem delområde F.I og arealer reserveret til regnvandsbassin. Anlæggelse af regnvandsbassin skal ske i dialog med ledningsejeren, Give Vandværk I/S. Ledningens omtrentlige placering er vist på kortillustration

Naturgasledning

Langs Tykhøjvej ligger en 40 bars naturgasledning. Ledningen er tinglyst med et servitutbælte på 10 m, 5 m på hver side af ledningen, hvori der ikke må etableres bebyggelse eller beplantning. Naturgasledningen er klassificeret som Class-location 2 hvilket betyder, at der ikke kan etableres udendørs ophold eller byggeri for mere end 20 personer indenfor en afstand af 90 m fra ledningen. For den fulde udnyttelse af lokalplanens muligheder skal der ske en opklassificering af naturgasledningen. Ledningens omtrentlige placering er vist på kortillustration. For gældende regler om ledningsklassificering henvises til ledningsejeren.

Højtryksolieledning

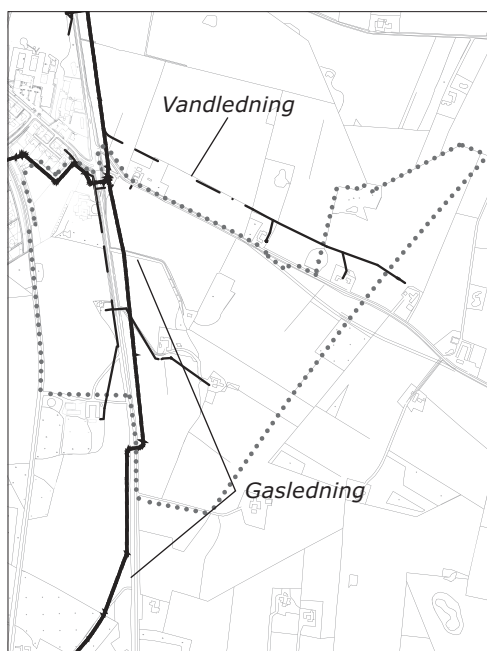
En olieledning er placeret i lokalplanområdet. Der er omkring olieledningen tinglyst et 20 m bredt servitutbælte, 10 m på hver side af ledningen, hvori der ikke må opføres bygninger eller andre anlæg af blivende karakter, samt plantes træer, buske og skelhække. Olieledningen er markeret med orange farvede markeringspæle med gult skilt med angivelse af "FARE Højtryksolieledning - 10 m

sikkerhedszone". Der er i lokalplanen ikke udlagt arealer for bebyggelse eller beplantning indenfor servitútbæltet.

Miljøforhold

Støj

Den fælles planlægningszone i Regionplan 2005 omfatter arealer parallelt med Tykhøjvej og jernbanen. Den fælles planlægningszone for støj er beregnet som den samlede støjpåvirkning fra en række støjkloder som trafik, erhverv og støjende fritidsaktiviteter. I denne zone kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål (f.eks. boliger), en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Planlægningszonen er udpeget og beregnet på baggrund af daværende anlæg og omfatter derfor ikke Ny Diagonalvej. Det må forventes at en fremtidig støjanalyse vil påvise ændringer af støjbilledet i området. Der er i lokalplanen stillet krav om, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes ved etablering af byggeri, opholdsarealer m.v. i området.



Naturgas- og vandledninger i området

Planen giver mulighed for etablering af større og mindre erhvervsvirksomheder, der vil betyde øget transport, herunder støj og luftforurening. Planen søger i organisering og zonerings af erhvervsområderne at tage størst mulig hensyn til eksisterende støjfølsomme områder ved at zonere erhvervstyperne, så de mindst miljøbelastende virksomheder placeres omkring de miljøfølsomme områder.

Hotelvirksomhed

Hotelvirksomhed omfatter mulighed for overnattende gæster hvilket betyder at hotelvirksomhed karakteriseres som en støjfølsom anvendelse og dermed kan medføre skærpede støjkrav til omkringliggende støjende aktiviteter, herunder øvrige virksomheder i lokalplanområdet.

Naboejendomme

Eksisterende landejendomme beliggende Tykhøjvej 22, Østerhovedvej 1, 3 og 5 ligger i landzone. Vejledende støjkrav ved skel til ejendommene er 55/45/40 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat. Så længe disse er lovlige beboelsesejendomme skal det sikres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Mod ejendommen Tykhøjvej 22 reserveres derfor et areal til etablering af støjafskærmning og beplantningsbælte. I delområde HE.II kan der etableres virksomheder i miljøklasse 2-4. Delområde HE.I der grænser op til eksisterende boligområde og giver mulighed for virksomheder i miljøklasse 1-3. For ejendommene på Østerhovedvej reserveres ikke et areal til støjafskærmning, og det vil derfor blive pålagt den enkelte virksomheds-/grundejer at dokumentere at vejledende støjgrænser overholdes. Dette betyder, at der så længe beboelse på ejendommene langs Østerhovedvej opretholdes, er skærpede miljøkrav til virksomheder der ønsker at etablere sig i den nordlige del af område E.I.

Rekreativt område med særlig støjforhold

Område F.I i lokalplanen er bl.a. udlagt for at bevare eksisterende beskyttet natur i området.

Hermed er der ligeledes skabt mulighed for rekreative forbindelser i området. De rekreative områder skal dog ikke betragtes som miljøfølsomme i forhold til støj og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for områdetype 6 finder derfor ikke anvendelse. Det vurderes, at støjbelastningen fra delområder med erhverv (specielt klasse 3-6), vil påvirke den rekreative oplevelse hos de mennesker der opholder sig i delområde F.I. Den rekreative værdi i F.I vil derfor ikke være så stor, som i et naturområde med en væsentlig lavere støjgrænse.

Det bestemmes i lokalplanen, at der skal gælde følgende støjgrænser for område F.I : 50/50/50 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

I forbindelse med den fremtidige byggesags- og miljøsagsbehandling skal der foretages en yderligere zonerig af nye virksomheders aktiviteter, således at de mest støjende aktiviteter placeres længst væk fra de rekreative områder og dermed være medvirkende til at vejledende støjgrænser kan overholdes.

Støj mod naboer

Ved lokalplanens gennemførelse flyttes en stor del af den tunge trafik mod syd og væk fra de støjfølsomme områder. Etablering af erhvervsvirksomheder vil medføre en øget trafikbelastning, men det vurderes at den øgede trafikmængde ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af støjfølsomme naboer.

Jordforurening

Arealerne, som ligger i byzone, er omfattet af en lov som betyder at jorden kan være områdeklassificeret. Når der skal flyttes og fjernes jord fra arealerne skal det anmeldes til Natur- og Miljøforvaltningen, Vejle Kommune.

Grundvandsinteresser

Lokalplanen er omfattet af områder udlagt med drikkevandsinteresser. Jf. Regionplanen er grund-

laget for grundvandsbeskyttelsen i disse områder generelt sikret gennem de lovgivningsmæssigt alment fastlagte bestemmelser til beskyttelse af jord og grundvand mod forurening, som de blandt andet findes i miljøbeskyttelseslovens kapitel 3.

Zoneforhold

Området ligger i landzone og bliver ved lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone.

Naturbeskyttelsesloven

I området er der flere § 3 beskyttede naturtyper, jf. Naturbeskyttelsesloven, blandt andet beskyttede vandhuller, søer og mosearealer. De beskyttede naturtyper er indarbejdet som et væsentligt strukturelement i lokalplanen og der er udlagt en minimumsafstand på 15 m til erhvervsområder og vejanlæg. For størstedelen af naturarealerne er der sikret et sammenhængende grønt naturforløb, en biologisk korridor, hvor blandt andet et eksisterende beplantet markskel er opretholdt som ledelinie gennem det rekreative forløb. For de mindre vandhuller, der ligger solitært placeret i området, er der sikret grønne forbindelseslinier langs de overordnede vejforløbet.

Nedrivning af eksisterende bygninger

Lokalplanen giver ikke lov til nedrivning af eksisterende bebyggelse. Der skal søges særskilt tilladelse hos Vejle Kommune førend nedrivning af eksisterende bygninger kan ske.

Museumsloven

Der er inden for lokalplanområdet to registrerede fortidsminder med følgende numre i sognebeskrivelsen:

Sb. 296 er en jernalderboplads med bl.a. fund af myremalm.

Sb. 319 er fund af redskaber fra stenalderen.

”Ud over de allerede registrerede lokaliteter vil der være stor risiko for at der findes mange uregistrerede fortidsminder. Ved de to bopladser fra

henholdsvis jernalder og stenalder (sb. 296 og 319), er det sandsynligt at der udover bopladsarealerne også vil kunne findes gravpladser.

Vejle Museum anbefaler derfor, at der på alle arealer indenfor lokalplanen, i god tid inden jordarbejdet påbegyndes, foretaget arkæologiske forundersøgelser, således at eventuelle fortidsminder kan registreres og undersøges i god tid inden entreprenørarbejdet går i gang.”

- Vejle Museum

Diger

Det vil eventuelt blive nødvendigt at nedlægge dele af det beskyttede dige, jf. Museumslovens § 29, i den sydlige del af området. Diget er gennemskåret af Ny Diagonalvej. Størstedelen af diget kan med fordel bibeholdes i det grønne bælte mellem erhvervsgrundene og vejen, og den del der ligger på erhvervsarealerne, kan eventuelt indgå som en del af udenomsarealerne på den enkelte erhvervsgrund.

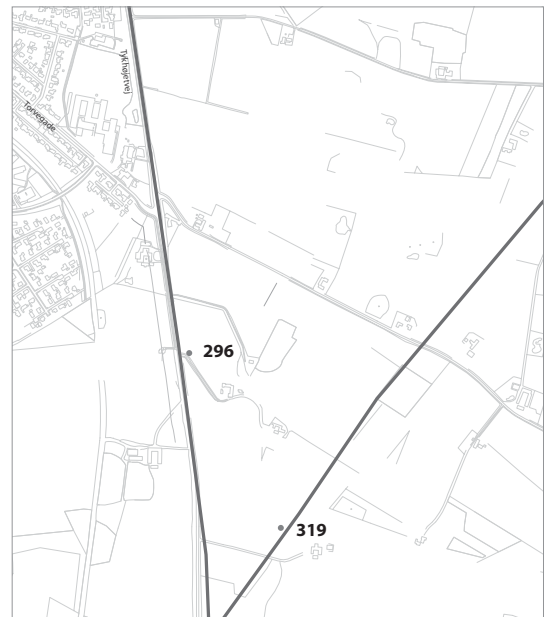
Fjernelse af diger eller digestykker forudsætter dispensation fra museumsloven.

FORUNDERSØGELSE FOR MILJØVURDERING

Vejle Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelsesinteresser, biologisk mangfoldighed, befolkning, mennesker, vand, luft, klimatiske faktorer, trafik og materielle goder.

Erhvervsarealerne vil medføre en øget miljøpåvirkning i området. Etablering af nye erhvervsområder vil medføre en øget trafik. En placering af adgangsvejen til erhvervsområdet syd for den



Markering af registrerede fortidsminder/lokaliteter.

eksisterende byafgrænsning vil, sammen med den øvrige etablerede overordnede infrastruktur (Ny Diagonalvej og motorvejen), betyde en reduktion af den tunge trafik på den del af Tykhøjvej, der danner den nuværende østlige byafgrænsning, og der vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger i de eksisterende byområder.

De beskyttede naturarealer og størstedelen af de eksisterende grønne områder, herunder skov og beplantede diger, bevares og bindes sammen i de udlagte rekreative arealer. De økologiske forbindelser til naboområdet sikres. Lokalplanen skønnes derfor at have en sandsynlig, men ikke væsentlig påvirkning af miljøet.

Lokalplanområdet er zoneret i forhold til Miljøstyrelsens vejledende miljøklasser for sikre mindst mulig påvirkning af eksisterende by- og værdifulde naturområder.

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

Lokalplan nr. 1032 - 2. etape af erhvervsarealer i Give Øst

Efter lov om planlægning (lov nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at området kan anvendes til erhvervsformål,
- at beskyttede områder opretholdes, og at der oprettes forbindelser mellem dem,
- at der skabes sammenhængende rekreative forløb med offentlig adgang i området,
- at sikre vejadgang fra Tykhøjvej,
- at der sker en etapevis udbygning i overensstemmelse med rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanen, og
- at området i øvrigt udbygges under hensyntagen til principperne i Helhedsplanen for et nyt erhvervs- og rekreativt område i Give Øst.

2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1a, 1aq, 1b, 1bz, 1bø, 5h, 5x, 13d, 13h, 7000aq Give By, Give, dele af 13a, 13b og 1ck Give By, Give og 1t Skærhoved, Give samt alle parceller der efter d. 28.3.2008 udstykket indenfor området.
- 2.2** Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

3 Områdets anvendelse

Området opdeles i 4 ud fra anvendelse, miljøklasse og krav til grundstørrelser. Delområderne er vist på kortbilag 1 og 3.

Delområde HE.I

- 3.1** Delområdet må kun anvendes til erhvervstyper tilhørende miljøklasse 1-3, herunder kontor- og serviceerhverv samt hotelvirksomhed.

Delområde HE.II

- 3.2** Delområdet må kun anvendes til erhvervstyper tilhørende miljøklasse 2-4, herunder lettere industri samt fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomheder og kontorfaciliteter i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Delområde E.I

- 3.3** Delområdet må kun anvendes til erhvervstyper tilhørende miljøklasse 4-6, herunder lettere og tungere industri samt fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomheder og kontorfaciliteter i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Delområde F.I

- 3.4** Delområdet udlægges til fællesarealer som natur- og rekreativt areal, herunder for tekniske anlæg så som regnvandsbassin.

Fælles bestemmelser

- 3.5** Der må ikke placeres butikker til detailhandel i området.

4 Udstykning

- 4.1** Udstykning skal ske med udgangspunkt i principperne for de udlagte erhvervsarealer og vejudlæg.
- 4.2** Mod Ny Diagonalvej skal udstykning af erhvervsparceller ske i en afstand af mindst 75 m fra vejmidte.
- 4.3** Mod Tykhøjvej skal udstykning af erhvervsparceller ske i en afstand af mindst 30 m fra vejskel.

For delområde HE.I og HE.II

- 4.4** Ingen bygningsparcel må udstykkes mindre end 1.600 m² eller større end 10.000 m².

Delområde E.I

- 4.5** Ingen bygningsparcel må udstykkes mindre end 5.000 m².

Delområde F.I

- 4.6** Natur og rekreative arealer kan ikke videreudstykes.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Vejadgang til delområderne HE.I, HE.II og F.I skal ske fra Tykhøjvej. Vejadgang til den enkelte ejendom skal ske fra den interne adgangsvej.
- 5.2** Der udlægges vejarealer i en bredde af 20 m i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.3** Veje skal udlægges med en kørebanebredde på minimum 8 m.
- 5.4** Der kan anlægges mindre adgangsveje til de tekniske anlæg i området.

Delområde E.I

- 5.5** Der reserveres et areal til fremtidig vejforbindelse (F-F) fra Tykhøjvej som i princippet på kortbilag 3. Arealudlægget skal gives en bredde på minimum 22 m, kan ikke bebygges og skal henligge som græsareal.
- 5.6** Der reserveres et areal til fremtidig vejforbindelse (I-I) fra den interne vej i erhvervsområdet til en fremtidig fordelingsvej udenfor lokalplanområdet som i princippet vist på kortbilag 3. Arealudlægget skal gives en bredde på 20 m.
- 5.7** Vejadgangen til delområde E.I skal så vidt muligt anlægges med til-/frakørsel på Tykhøjvejs højdepunkt for bedst mulige oversigtsforhold. Der kan ikke etableres ind-/overkørsel til den enkelte ejendom fra vejadgangen og adgangen skal, når helhedsplanens fordelingsvej er anlagt, nedlægges og arealet skal overgå til erhvervsformål.

Parkeringsforhold

- 5.8** Der skal udlægges parkeringsareal på den enkelte grund svarende til mindst:
- 1 p-plads pr. 50 m² kontor/liberalt erhverv
 - 1 p-plads pr. 100 m² lager/værksted
- 5.9** Der skal anlægges et passende antal parkeringspladser til brug for handicappede og gangbesværede personer. Dog mindst 1 pr. virksomhed. Parkeringspladsen skal placeres, så der er mulighed for let og uhindret adgang til virksomheden.

6 Lednings- og lysanlæg

- 6.1** Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grunden indtil en afstand af 1,5 m fra skel mod vej, parkerings- og vendepladser og stier.
- 6.2** Der skal sikres mulighed for nedlægning af vandledninger, el-, fællesantenne- og telefonkabler m.m. på grunden i en afstand af 0,5 m fra grundens skel mod vej og vendeplads.
- 6.3** Regnvandsbassiner skal integreres i områdets grønne arealer.

7 Miljøforhold

- 7.1** Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger.
- 7.2** Det skal endvidere sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger.

- 7.3** I bygninger til mere støjfølsom anvendelse, som f.eks. kontor og hotel, skal bygninger udformes/isoleres således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for acceptabel indendørs støj overholdes og udendørs støj fra offentlige veje ikke overskrides.
- 7.4** Dette skal for indendørs støj ske ved konstruktion, støjisolerende glas, facadeisolering og lignende, og for udendørs støj ved, at opholdsarealer placeres på den side af bebyggelsen, der vender bort fra støjkilderne.
- 7.5** For område F.I fastsættes en støjgrænse for virksomhedsstøj på 50/50/50 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1** Langs Tykhøjvej udlægges nedenstående udgangsbyggelinier i princippet som vist på kortbilag 3.
- (1) *Udgangsbyggelinie øst for Tykhøjvej løber parallelt med vejskel i en afstand af 45 m fra vejskel.*
 - (2) *Udgangsbyggelinie vest for Tykhøjvej løber parallelt med vejskel i en afstand af 40 m fra vejskel.*
- 8.2** Mod Ny Diagonalvej udlægges udgangsbyggelinier i en afstand af 10 m fra grundskel på egen grund, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 8.3** Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel end 5 m. Bebyggelsens afstand til nabo-, vej- og stiskel skal som minimum svare til bygningshøjden. Mindre bygninger som redskabsrum, carporte, cykelrum, affaldsrum og tilsvarende bygninger, kan dog opføres minimum 2,5 m fra nabo- og stiskel.
- 8.4** Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet for den enkelte ejendom.
- 8.5** For den enkelte ejendom må bygningernes rumfang ikke overstige 3 m³ pr. m² af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn.
- 8.6** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 15 m over naturligt terræn eller et af kommunen fastlagt niveauplan.
- 8.7** Enkelte bygninger eller bygningsdele kan opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser, eller hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Herom skal der søges særskilt tilladelse ved Vejle Kommune.

Ad § 8.1: *En udgangsbyggelinie er udtryk for en linie hvori bebyggelse skal placeres.*

- 8.8** Facadebebyggelsen mod Tykhøjvej og Ny Diagonalvej skal have en højde (skæring mellem ydervæg og tagflade) på mindst 6 meter.

9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1** Bygninger skal udformes, så de fremtræder harmoniske og smukke ved valg af materialer, konstruktioner og detaljer, herunder skiltning og belysning. Bygninger skal indgå i harmoni med øvrige bygninger, så områdets arkitektoniske karakter signalerer et moderne erhvervsområde med et attraktivt facadeforløb langs Tykhøjvej og Ny Diagonalvej jf. Vejle Kommunes arkitekturpolitik.
- 9.2** Bygningers facader skal fremstå i tegl, træ, beton og/eller metal. I tegl- eller betonfacader skal der indarbejdes detaljer i muren. Facaderne materialer skal fremstå i sort eller hvidt, nuancer af hvid iblandet sort, eller som jordfarver.
- 9.3** Til døre, vinduesrammer, skodder, porte og lignende mindre bygningsdele kan der anvendes andre farver, så længe det er i harmoni med hele bebyggelsen og områdets karakter.
- 9.4** Alle facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden.
- 9.5** Tage skal beklædes med tagsten, eternit, tagpap, forpatineret zink eller skifer. Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malerbehandlet overflade med glanstin 15. Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget. Tage beklædt med tagpap med en hældning på 6 grader eller derover, skal udføres på listedækning.
- 9.6** Der kan tillades mindre glaspartier i tagkonstruktionen. Til mindre tagflader kan anvendes andre tagmaterialer, når disse er i harmoni med bebyggelsens helhed.
- 9.7** Ventilationsanlæg, kompressorer til køleanlæg, rør til afkast/aftræk eller dele heraf må ikke opsættes udvendigt på bygningens facade eller tagflade. Bygninger skal udformes, så der er plads til de nødvendige anlæg til ventilation inde i bygningen. Afkasthætter fra ventilation skal godkendes sammen med bygningens facader og tag.
- 9.8** Der må ikke opstå risiko for blænding af trafikanter som følge af refleksion af sollys i bygningsdele.

Ad §9.5: Regn- og overfladevand fra lokalplanområdet tilledes et B1-målsat vandløb (Farre Bæk) – gydevandløb for ørreder og andre laksefisk og dermed sårbart. Hvis der ønskes anvendt tagbelægninger af zink skal bygherre forud for etableringen sandsynliggøre overfor kloakafdelingen og miljømyndigheden (via fortyndingsberegninger), at det afstrømmende tagvand fra området ikke indeholder zink i koncentrationer der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløbet jf. gældende miljøkvalitetskrav for vandområder og krav til udledning af forurenende stoffer til vandløb, søer eller havet.

- 9.9** Skiltning og reklamering skal i princippet udføres som en naturlig del af bygningen. Skiltning og reklamering skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.
- 9.10** Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver med maks. 2 m i højden på bygningsfacaden, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.
- 9.11** Opsætning af antenner kan ske på bygninger, når antennen tilpasses og/eller sløres på bygningen. Ingen del af en antenne må placeres højere end bygningens facade- eller tagkant.

10 Ubebyggede arealer

Delområde HE.I og HE.II

- 10.1** Arealet mellem de i § 8.1 fastlagte byggelinier og Tykhøjvej skal anlægges som et sammenhængende grønt strøg udlagt med græs.
- 10.2** Mod Jernbaneterrænet skal der etableres et 10 m bredt beplantningsbælte i princippet som vist på kortbilag 3.
- 10.3** Der skal etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 10 m i delområdet sydlige afgrænsning mod ejendommen Tykhøjvej 22, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 10.4** Der reserveres et areal i delområdet sydlige afgrænsning mod ejendommen Tykhøjvej 22, med mulighed for etablering af støjafskærmning. Arealet skal gives en bredde af minimum 20 m og placeres som i princippet vist på kortbilag 3.

Delområde E.I

- 10.5** Arealet mellem de i § 8.2 fastlagte byggelinier og Ny Diagonalvej skal anlægges som et sammenhængende grønt strøg udlagt med græs. På arealerne skal der plantes mindre lunde af træer.
- 10.6** Mod naboskel til erhvervsarealer skal der etableres levende hegn i en bredde på min 2,5 m udført med lave/mellemhøje buske og mindre træer. Beplantning kan være f.eks. Surbær, Sargens æble, Rose, Hyld, Mirabel og Slåen.
- 10.7** Fast hegn og afskærmning må kun etableres i tilknytning til bebyggelsen, hvor det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige grunde, og skal i givet fald omkranses af beplantning. Fast hegn og afskærmning skal holdes i en afstand af min. 2,5 m fra naboskel.
- 10.8** På hver ejendom skal der udlægges opholdsarealer for de i virksomheden beskæftigede. Arealernes størrelse fastsættes i hvert tilfælde som effektive, velbeliggende opholdsarealer. Hvor der er flere virksomheder på samme ejendom, skal hver virksomhed udlægge opholdsarealer for de i virksomhederne beskæftigede. Tagterrasse kan indregnes som en del af opholdsarealet.

- 10.9** Parkeringsarealer og udendørs oplag skal afskærms med beplantning, så de ikke er synlige fra offentlig vej og sti.

Delområde F.I

- 10.10** Delområde F.I må ikke bebygges. Området skal virke til gavn for vilde dyr og planter. I området kan etableres regnvandsbassiner hvis det ikke medfører ændringer af eksisterende beskyttede naturarealer.
- 10.11** I området kan der uanset ovenstående § 10.10 anlægges gang, cykel og ridestier, hvis det ikke medfører ændringer af eksisterende beskyttede naturarealer.

Terrænregulering

- 10.12** I forbindelse med byggemodningen kan afgravet jord anlægges som græsbeklædte jordvolde, i princippet placeret som vist på kortbilag 3. Jordvolde skal anlægges i en afstand af minimum 1 m fra skel på egen grund. Jordvolde kan placeres som vist på kortbilag 3 og efter princippet vist på bilag A. Jordvolde skal placeres udenfor eventuelle tinglyste ledningers servitutbælter.
- 10.13** Terrænreguleringer skal foretages under hensyntagen til grundens oprindelige terræn og omkringliggende nabogrunde.
- 10.14** Enhver terrænregulering, herunder anlæggelse af jordvolde, på mere end +/- 1,0 m skal godkendes af Byrådet og må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m. Terrænforskelle skal udlignes med skråningsanlæg og ikke støttemure.

Skiltning og reklamering

- 10.15** Der må kun opsættes 1 fritstående skilt pr. ejendom i form af corten (rusttræge) stålplader med firmanavn og logo udskåret eller printet. Pladen må have en højde på mellem 4 - 8 m og med en maks. dybde på 0,5 m og en bredde på 1-2 m. Pladen kan belyses med uplights - blændende spots må ikke anvendes.
- 10.16** Derudover må der kun opsættes logo på bygninger, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.
- 10.17** Der må kun opsættes ét henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maks. 1 m og en bredde på maks. 1 m. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne på søjleskiltet og henvisningsskiltet.
- 10.18** Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres, så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader, kun skrift og logo må være gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige.
- 10.19** Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom, og de skal placeres i en gruppe. Flagstænger skal placeres på terræn.
- 10.20** Fritstående skilte og flagstænger må ikke opstilles ud mod Ny Diagonalvej.

Belysning

- 10.21** Byrådet skal godkende en plan for den udendørs belysning for den enkelte ejendom. Planen skal samordne belysning af bygninger, parkering, oplag, beplantning m.v.
- 10.22** Belysning på parkerings- og opholdsarealer skal visuelt underordnes helheden, og skærmes for at undgå blænding. Master og armaturer skal fremtræde i design svarende til den overordnede belysning i området.

Arkæologiske fund

- 10.23** Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder fremkommer arkæologiske fund, skal der efter museumsloven ske anmeldelse til Vejle Museum.

11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg. Tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning er dog betinget af, at Vejle Kommune har godkendt et projektforslag for kollektiv varmforsyning af området. Opføres bebyggelse som lavenergibebyggelse efter reglerne i Bygningsreglementet, BR08, meddeles efter ansøgning dispensation fra tilslutningspligten. Uanset ovennævnte kan der meddeles tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg, f.eks. solvarmeanlæg, jf. Byggelovens bestemmelser.
- 11.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5.8 og 5.9 nævnte p-pladser, samt de i § 10 nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter er etableret.

12 Grundejerforening

- 12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet stiller krav om oprettelse. Grundejerne skal indkalde og vedtage vedtægter for foreningen.
- 12.3** Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelse af de i § 10 nævnte fælles friarealer samt fælles adgangsarealer m.v. i det omfang, disse ikke optages som offentlige arealer, eller i det omfang byrådet pålægger grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.
- 12.4** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 10 nævnte fælles friarealer og anlæg, når Byrådet stiller krav om det.
- 12.5** Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

- 12.6** Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 12.7** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1** Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Vejle Kommune, til ændring af de på kortbilag 3 viste vandhuller, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 samt diger, der er beskyttet efter museumslovens § 29.
- 13.2** Ved nedrivning af eksisterende godkendt bebyggelse skal der søges særskilt tilladelse ved Vejle Kommune.
- 13.3** Opførelse af byggeri- og opholdsarealer for mennesker skal overholde de til enhver tid gældende regler i medfør af ledningsføringer i området.
- 13.4** Forud for jord- og anlægsarbejder i lokalplanområdet skal der indhentes oplysninger om placering af ledninger i området med henblik på anvendelses- beplantnings- og bebyggelsesbegrænsninger.

14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1** 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.
- 14.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 14.3** 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.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Vejle byråd, den 25.6.2008.

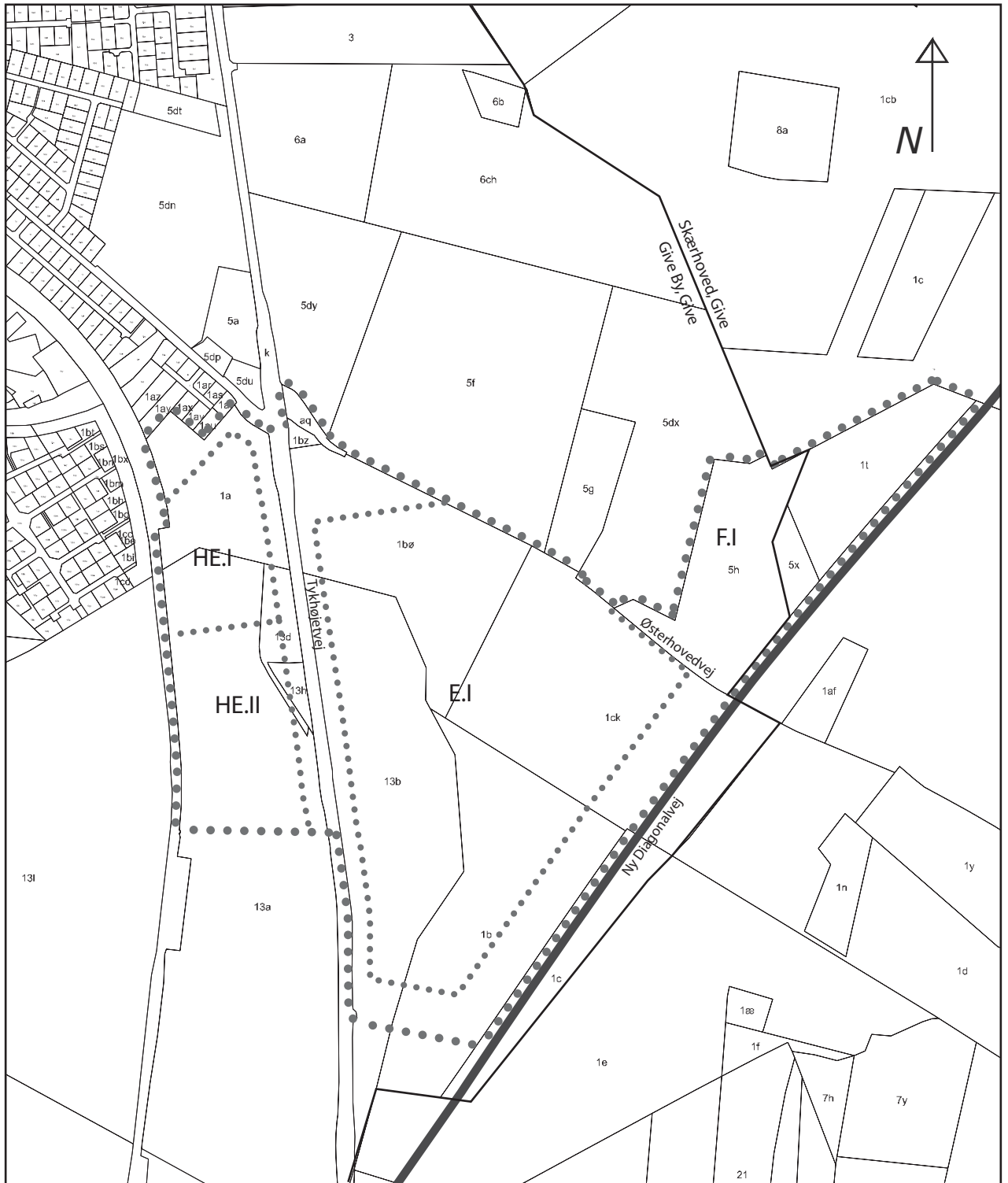
*Leif Skov /
Borgmester*

*Niels Ågesen
Kommunaldirektør*

I henhold til § 27 i lov om planlægningen er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Vejle byråd, den 1.4.2009.

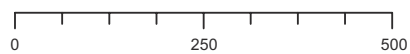
*Leif Skov /
Borgmester*

*Niels Ågesen
Kommunaldirektør*

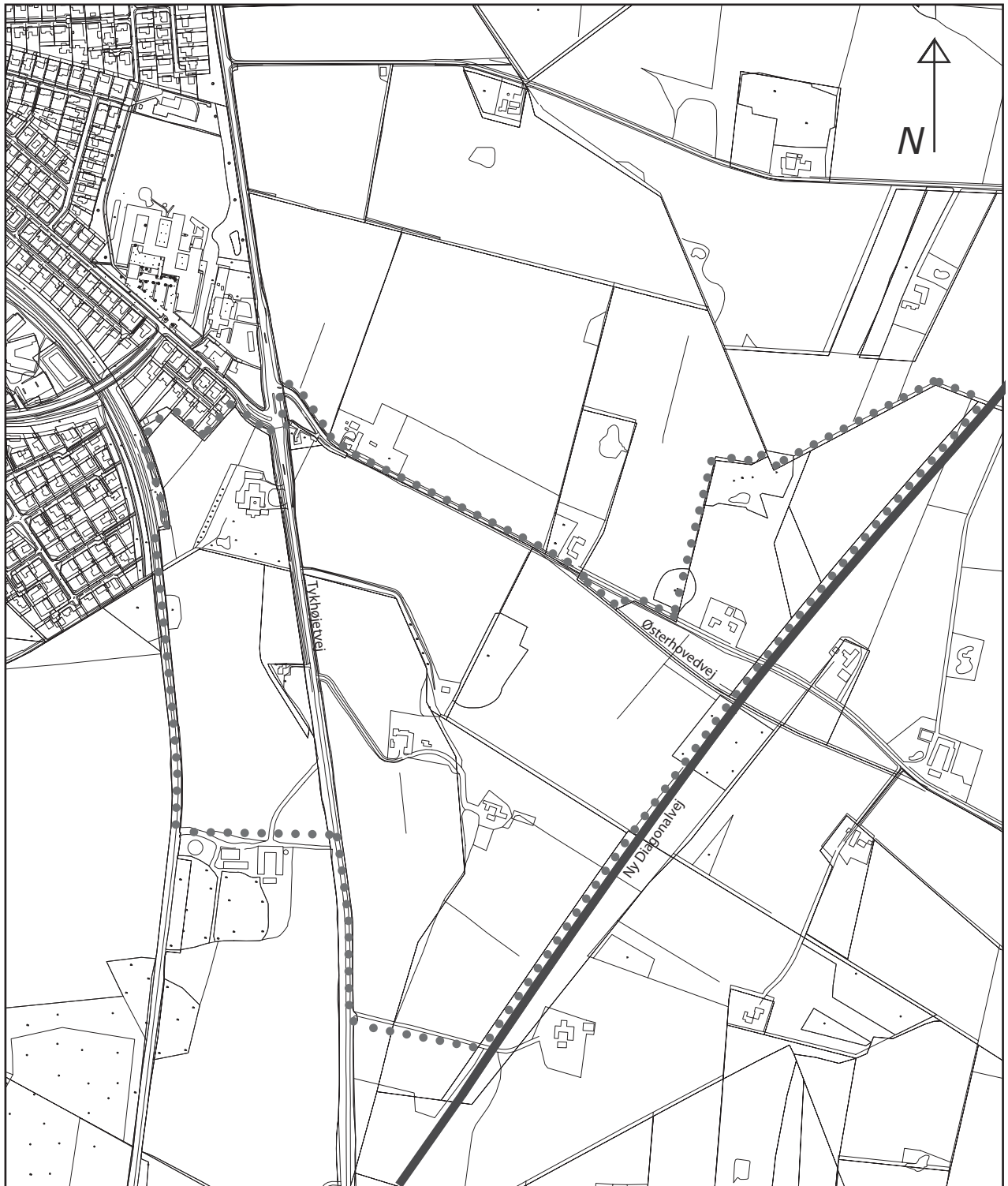


SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning

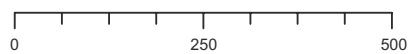


 <p>Vejle kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, tlf. 7681 0000</p>	<p>Kortbilag 1 MATRIKELKORT</p>
<p>LOKALPLAN NR. 1032 2. etape af erhvervsarealer i Givve Øst</p>	<p>Mål: 1:10.000 Dato: 28.3.08</p>

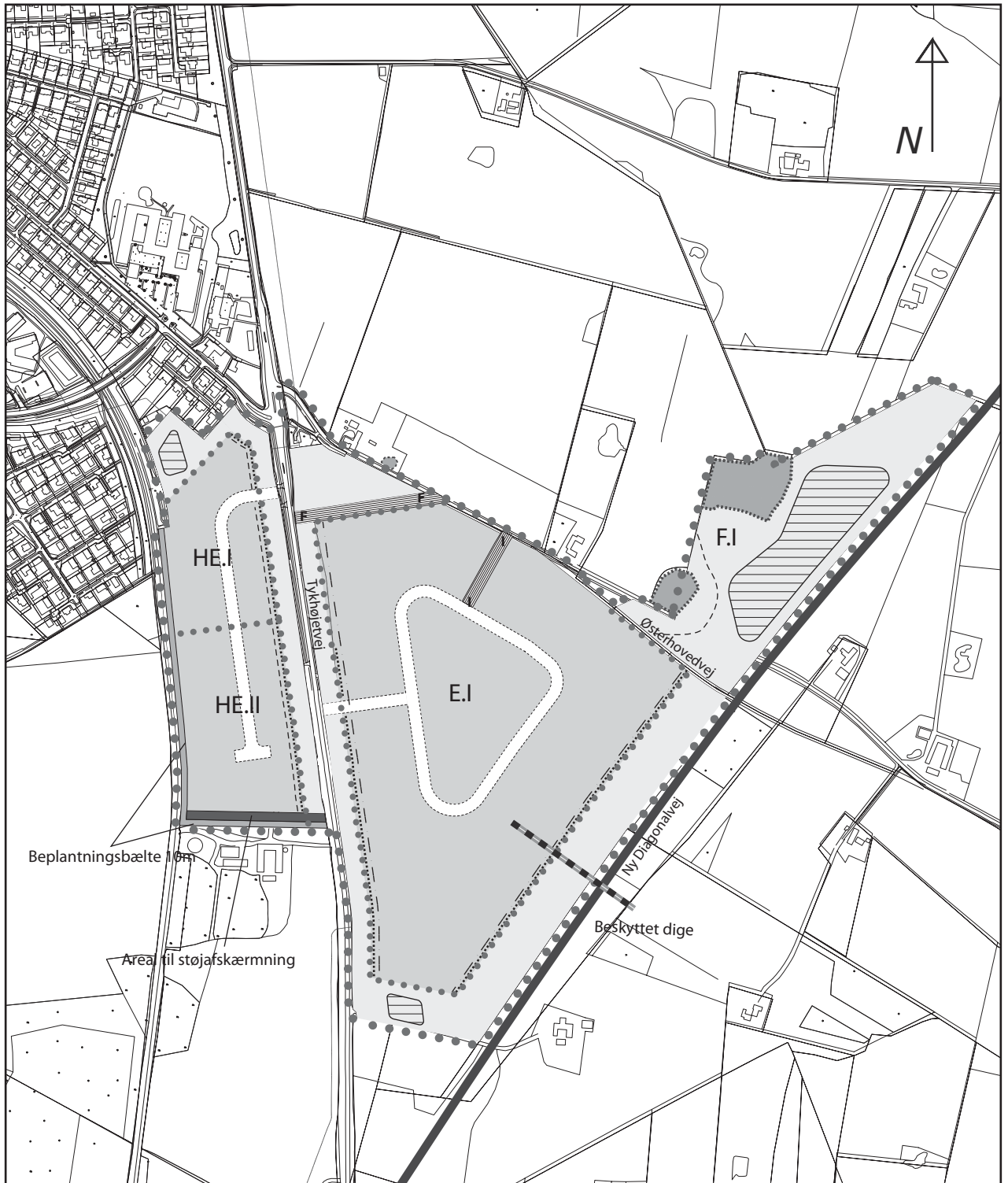


SIGNATURFORKLARING

••••• Lokalplanafgrænsning

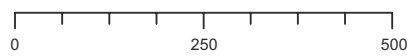


 <p>Vejle kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, tlf. 7681 0000</p>	<p>Kortbilag 2 EKSISTERENDE FORHOLD</p>
<p>LOKALPLAN NR. 1032 2. etape af erhvervsarealer i Give Øst</p>	<p>Mål: 1:10.000 Dato: 21.2.09</p>



SIGNATURFORKLARING

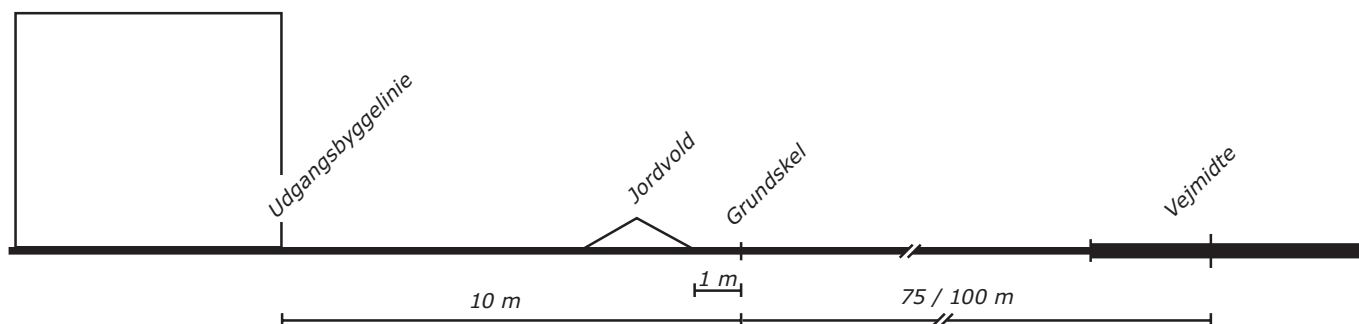
- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Erhversarealer
- Natur og Rekreative arealer
- Adgangsvej
- ▤ Beskyttet natur og dige
- Placering af jordvolde
- Udgangsbyggelinie
- Beplantningsbælte mod jernbanen
- ▨ Regnvandsbassin
- Stier
- Arealreservation til støjafskærmning



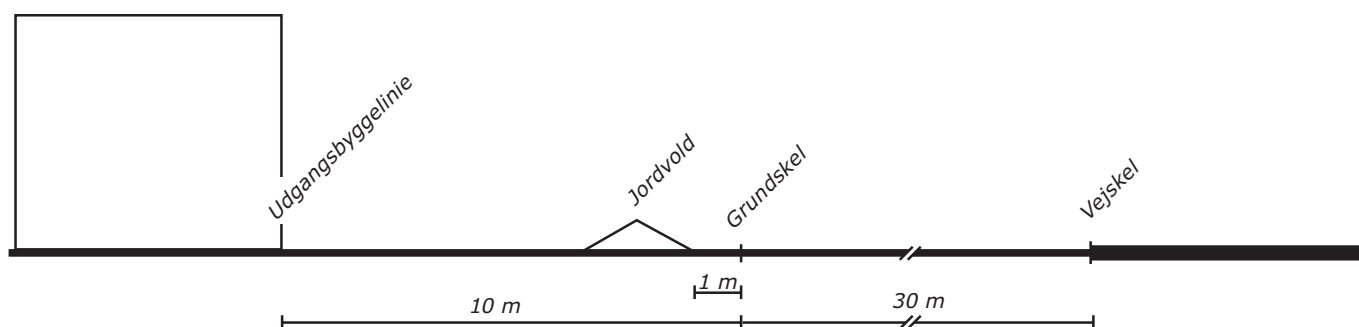
<p>Vejle kommune Teknisk Forvaltning Planafdelingen, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, tlf. 7681 0000</p>	<p>Kortbilag 3 FREMTIDIGE FORHOLD</p>
<p>LOKALPLAN NR. 1032 2. etape af erhversarealer i Give Øst</p>	<p>Mål: 1:10.000 Dato: 21.2.09</p>

Bilag A - Vejskel, Byggelinier og placering af jordvolde

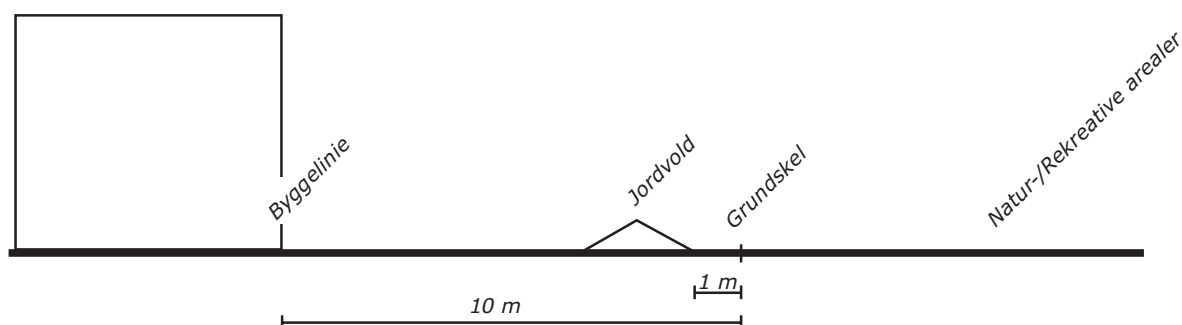
Principsnit - Mod Ny Diagonalvej (afstand 75 m) og motorvejen (afstand 100 m)



Principsnit - Mod Tykhøjvej



Principsnit - Mod rekreative- og naturarealer





vejle
KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01
E-post: tekniskforvaltning@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk
Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 9-15, Torsdag kl. 10-17, Fredag kl. 9-14

Til offentliggørelse på PlansystemDK

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1032 og tillæg nr. 8 til Give Kommuneplan 2006

Lokalplan nr. 1032 2. etape af erhvervsarealer i Give Øst og tillæg nr. 8 til Give Kommuneplan 2006 er den 1. april 2009 vedtaget af Vejle Byråd.

Ændringsforslag og fornyet høring

Vejle Kommunes har besluttet at udarbejde forslag til lokalplan for 2. etape af erhvervsarealer i Give Øst. Byrådet vedtog den 25. juni 2008 forslaget der efterfølgende blev sendt i offentlig høring i perioden 28.6.2008 til 8.9.2008.

Vejle Kommunes økonomiudvalg besluttede på mødet den 1.12.2008 at der skal være mulighed for etablering af hotelvirksomhed indenfor området. Kommunen har efterfølgende sendt førnævnte ændring i fornyet offentlig høring fra den 16.12.2008 til 20.1.2009 for så vidt angår muligheden for placering af hotelvirksomhed i lokalplanområdet. I høringsperioden er der ikke indkommet bemærkninger til den ændrede anvendelse.

Vejle Kommunes økonomiudvalg har ligeledes på mødet den 1.12.2008 besluttet at det oprindelige område omfattet af forslag til lokalplan nr. 1032 skal reduceres i den endeligt vedtagne lokalplan. Forslag til lokalplan nr. 1032 omfattede et areal på ca. 190 ha. og er i den endeligt vedtagne lokalplan nr. 1032 reduceret til at omfatte ca. 70 ha.

Ændringer fra forslag til endelig lokalplan

Den oprindelige struktur og sammenhæng i forslag til lokalplan nr. 1032 er opretholdt i den endeligt vedtagne lokalplan og sikrer i størst muligt omfang at en fremtidig planlægning for de udeladte arealer kan ske i sammenhæng og forlængelse af denne reducerede lokalplan nr. 1032.

20-04-2009

Side 1 af 2

J. nr.: 01.02.05-P19-63-07

EAN-nr.:

Kontaktperson:

Lokaltif.:86 71 00 00

Lokal fax: Planafdelingen

Mobil:

E-post:

planafdelingen@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

På baggrund af indkomne bemærkninger i den offentlige høring af lokalplanforslaget er der foretaget nedenstående ændringer:

- Mod ejendommen Tykhøjvej 22, 7323 Give er der reserveret arealer til etablering af støjafskærmning og beplantningsbælte. Tilladte miljøklasser i delområde HE.II nedklassificeret fra virksomheder i miljøklasse 4-6 til 2-4.
- Der gives som resultat af den ændrede områdefrænsning mulighed for etablering af adgangsvej til delområde E.I direkte fra Tykhøjvej.
- Vejadgangen fra Tykhøjvej til delområderne HE.I og HE.II er ændret til kun at have ind-/udkørsel ét sted.
- Udgangsbyggelinier mod Tykhøjvej er forskudt 5 m længere ind på erhvervsarealerne i delområde E.I under hensyn til eksisterende ledningsføringer i området.
- En mindre del af erhvervsarealet i delområde HE.I er inddraget til tekniske anlæg så som regnvandsbassin.
- Der er reserveret arealer med mulighed for etablering af fremtidige vejforløb i sammenhæng med den videre udvikling af erhvervsområdet Give Øst.

Ydermere er der sket en tilretning af redegørelse og bestemmelser som resultat af den ændrede områdefrænsning.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside: www.vejle.dk/planer, eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. på nedenstående adresse eller e-mail.

- ./.
- Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af annonce for offentliggørelse af lokalplanen og kommuneplantillægget, der offentliggøres den 22. april 2009 i Ugeavisen Vejle Posten samt Give Avis og Egtved Posten dagen før. I annoncen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Lokalplanen tinglyses på ejendommene indenfor lokalplanområdet.

Venlig hilsen

Planafdelingen. Teknisk Forvaltning, Vejle Kommune

Vedlagt er lokalplanens kortbilag 3 der viser den ændrede områdefrænsning og forhold i øvrigt.

Ps. Ved varig navn og adr. ændring bedes dette oplyst til: planafdelingen@vejle.dk

Lokalplaner vedtaget af Vejle Byråd

Lokalplan nr. 1014 og tillæg 38 til Kommuneplan 2012 for Vejle Kommune

For et boligområde ved Solvej i Bredballe.

Formålet med planerne er at overføre området til byzone og fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til boligformål.

Lokalplan nr. 1032 og tillæg nr. 8 til Give Kommuneplan 2006

2. etape af erhvervsarealer i Give Øst.

Lokalplanens formål er, at udlægge området til erhvervsformål og sikre grønne forbindelser i området.

Ændringer fra forslag til endelig lokalplan

Byrådet har besluttet at reducere i arealerne omfattet af det forslag til lokalplan nr.1032, der har været sendt i offentlig høring i perioden fra 28.6.2008 til 8.9.2008. Området er reduceret fra 190 ha til 70 ha. Som konsekvens af ovenstående er der i den endeligt vedtagne lokalplan sikret en vejadgang til delområde E.I fra Tykhøjvej og delområde HE.II er nedklassificeret fra 4-6 til 2-4.

Mulighed for placering af hotelvirksomhed i lokalplanområdets delområde HE.I har været i høring i perioden 16.12.2008 til 20.01.2009. Der indkom ingen bemærkninger til den ændrede anvendelse i høringsperioden.

Gældende for 1014 og 1032 med tillæg

Klagevejledning

Du kan klage over planerne for så vidt angår retlige spørgsmål til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af sagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen.

Planerne er bindende

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

Planerne kan ses

på kommunens hjemmeside www.vejle.dk/planer, i Teknisk Forvaltning, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, i borgerservicecentre, eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling.

Lokalplanerne kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

