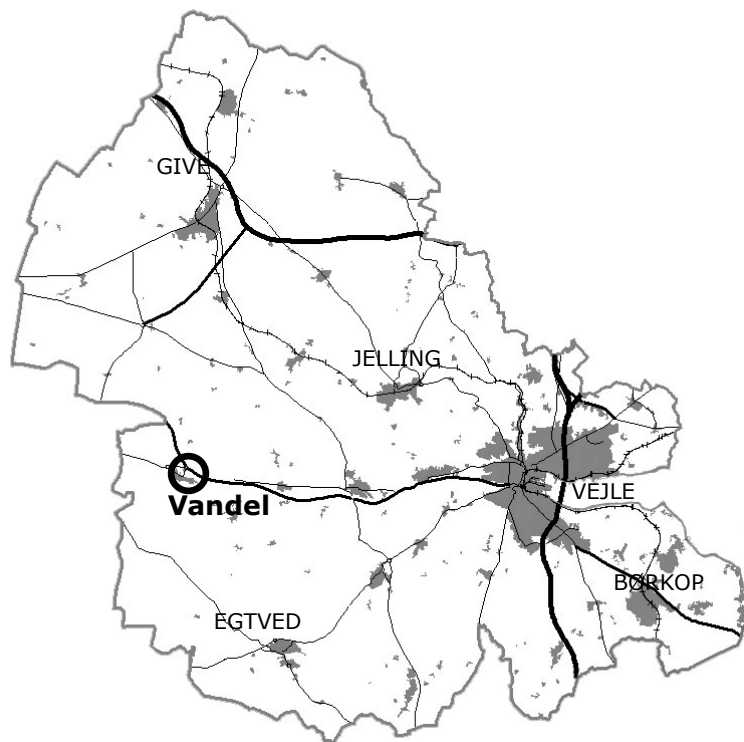


# LOKALPLAN NR. 1356

Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

16.08.2023  
23.08.2023

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 EKSISTERENDE FORHOLD
- 6 LOKALPLANENS INDHOLD
  - 6 Anvendelse
  - 6 Udstykning og bebyggelse
  - 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold
  - 7 Ubebyggede arealer
- 7 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
  - 7 Natura 2000-område og bilag IV-arter
  - 7 Museumsloven
  - 8 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
  - 8 Kommuneplan 2021-2033
  - 9 Lokalplan
  - 9 Servitutter
  - 9 Arkitekturpolitik
  - 9 Bæredygtighed og klima
  - 10 Oversvømmelse og erosion
  - 10 Tilgængelighed
  - 11 Forsyning
  - 11 Miljøforhold
- 11 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

### 14 BESTEMMELSER

- 14 § 1 Formål
- 14 § 2 Område og zonestatus
- 14 § 3 Anvendelse
- 15 § 4 Udstykning
- 15 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 16 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 16 § 7 Bebyggelsens udseende
- 19 § 8 Ubebyggede arealer
- 20 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 21 § 10 Ophævelse af lokalplaner
- 21 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

- A. Principskitse for beplantningsbælte

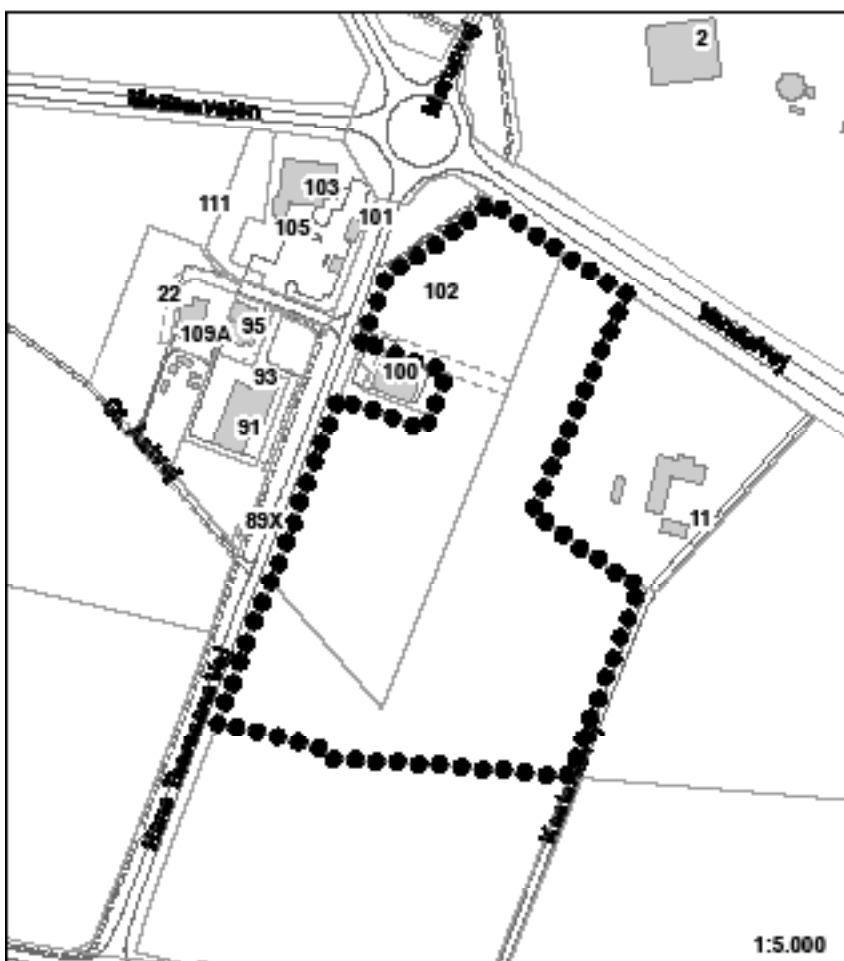
### KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold
- 4. Illustrationsplan parkeringsprojekt
- 5. Illustrationsplan erhverv

**Illustrationer er udarbejdet af Sweco**

# LOKALPLAN NR. 1356

Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

---

## **Forord**

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

## **Planproces**

08.03.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet

13.03.2023 - 12.05.2023 Offentlig høring

16.08.2023 Endelig vedtagelse i byrådet

23.08.2023 Offentliggørelse

---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

En byherre har ansøgt om muligheden for at etablere erhvervsmæssig parkering samt fastfood og tankstation indenfor den eksisterende lokalplan ER 2.2.2 for et erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, i den nordlige del af Vandel. Lokalplanen gav mulighed for erhverv op til henholdsvis miljøklasse 3 og 5. Kommuneplanen giver mulighed for et større erhvervsområde, hvorfor byherre har anmodet om udarbejdelse af en lokalplan som til dels skal erstatte lokalplan ER 2.2.2 samt udvide muligheden for erhverv.

Lokalplanens formål er, at muliggøre restauranter, en tankstation og flere erhvervsgrunde for at understøtte udviklingen af Vandel By.

Lokalplanen skal derudover sikre, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes for den eksisterende nærliggende boliger samt det fremtidige boligområde som er planlagt i kommuneplanramme 22.B.2 og 22.B.5 beliggende henholdsvis syd og syd-vest for lokalplanområdet.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet har en størrelse på 6,4 ha og er i dag beliggende som jordbrug i den nordlige del af Vandel by. Området ligger øst for Hans Thomsens Vej, som kobler Vandel til motortrafikvejene Vandelvej og Lufthavnsvej. Vest for Hans Thomsens Vej er et eksisterende erhvervsområde som også indeholder en butik, tankstation, bilvask og flere restauranter. Mellem lokalplanområdet og Hans Thomsens Vej ligger en eksisterende automekaniker.

Terrænet skræner svagt mod syd. Lokalplanområdet er afgrænset mod øst af høj beplantning.



*Lokalplanområdet set fra nord-vest.*



*Lokalplanområdet set fra syd-øst.*

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Anvendelse**

Området kan anvendes til erhvervsformål op til miljøklasse 5 som f.eks. erhvervsmæssig parkeringsanlæg, fremstillingsvirksomhed, håndværkere, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og servicevirksomhed.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, hvor der i delområde 1 er mulighed for miljøklasse 1-5, og der i delområde 2 er mulighed for miljøklasse 1-3.

Der må i delområde 1 også etableres fastfood-restauranter, tankstation og busstation.

Der afsættes areal til et regnvandsbassin.

### **Udstykning og bebyggelse**

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m<sup>2</sup> og der må maksimalt bygges i en højde af 11 meter i maksimalt 2 etager.

---

Enkelte bygningsdele/tekniske anlæg kan opføres i en højde over 11 meter, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Ud mod Vandelvej stilles der yderligere krav til bygningers placering og udseende, bl.a. skal bebyggelses facader ligge parallelt med eller vinkelret til Vandelvej, og der skal være gennemlyste brud i facaderne for at skabe variation.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Vejadgang skal foregå via Hans Thomsens Vej som vist på kortbilag 3. Vejen skal have et vejudlæg på 10 meter med en vejbredde på 6 meter og udføres med hensyn til lokalplanens udstykninger. Eksempel på placering af vej er vist på kortbilag 3.

Lokalplanen giver også mulighed for et erhvervsmæssig parkeringsanlæg. Her skal vej og parkeringspladser overholde de til enhver tid gældende vejregler. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

Der reserveres areal til en vej i delområde 1 til erhvervsområdet øst for lokalplan nr. 1356, der endnu ikke er lokalplanlagt, såfremt området anvendes til andet end erhvervsmæssig parkering.

Vej og parkeringspladser skal udføres med ikke-permeabel belægning.

### **Ubebyggede arealer**

Udendørs oplag skal udføres med ikke-permeabel belægning som afvandes til fælles regnvandsledning.

Der skal etables beplantningsbælter på min. 5 meter i bredden for at lave en grøn afskærmning mod omgivelserne, og der sikres et ubebygget bælte på mindst 10 meter til evt. støjreducerende foranstaltninger mod lokalplanens vestlige, sydlige og østlige afgrænsning, som vist på kortbilag 3 og 4b.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

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

#### *Habitatdirektivet*

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

### **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.

---

Museet har ikke i forvejen kendskab til fortidsminder på arealet. Dog ses flere meget oplagte, cirkulære forhøjninger i landskabet, som kan være overpløjede gravhøje. Landskabet ses i øvrigt at være ret oplagt for fortidig bebyggelse. Der er desuden fundet fortidsminder lidt vest for det aktuelle areal, idet der i 2006 blev udgravet bebyggelsesspor fra stenalder og bronzealder, samt tyske løbegrave fra 2. Verdenskrig, ved Gl. Åstvej. På baggrund af ovenstående er det museets anbefaling, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse i god tid før byggemodning.

### **Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser**

Der er landbrugspligt på matr.nr. 8ai Vandel By, Vandel. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Det er undersøgt, om der i eller i nærheden af lokalplanområdet er registreret landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold over 75 dyreenheder. Der er ikke registreret ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanen dækker et område på 6,4 ha. Af disse er 2,7 ha i byzone. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner og bæltter til støjvolde. Det vurderes derfor, at lokalplanens arealforbrug ikke er uforholdsmæssigt.

### **Kommuneplan 2021-2033**

#### *Hovedstruktur*

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

Planlægningen skal sikre, at erhvervsvirksomheder placeres, så transport af varer og arbejdskraft kan ske let og hensigtsmæssigt. Samtidig skal der tages hensyn til omgivelserne ved en zoneopdeling af virksomhederne, således at de mest miljøbelastende placeres længst væk fra f.eks. boliger og natur.

Arealforbruget til erhvervsområder skal minimeres ved en høj udnyttelsesgrad på de enkelte grunde. 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.

#### *Rammer*

For lokalplanområdet gælder kommuneplanramme 22.E.1. Området skal anvendes til erhvervsformål og butik.

Der kan bygges i en højde på 11 meter i maksimalt 2 etager, med en bebyggelsesprocent på maksimalt 60. Bebyggelsen skal være fritliggende. Kom-



---

municipalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Der må ligge en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> i området.

Miljøklassen er 1-5.

*Tillæg nr. 30*

For at give mulighed for yderligere to restauranter i området, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Da der i forvejen er to restauranter indenfor kommuneplanramme 22.E.1, tilføjes der til anvendelsesbestemmelsen i rammen, at der gives mulighed for i alt fire restauranter i området.

### **Lokalplan**

For dele af området gælder lokalplan ER 2.2.2 for erhvervsformål ved Hans Thomsens Vej, Vandel. Lokalplanen ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

### **Servitutter**

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

Der er kendskab til fire tilstandsservitutter i området, herunder højdebe- grænsninger for Vandel og Billund Lufthavn, byggelinjer langs Vandelvej og Hans Thomsens Vej samt adgangsbe- grænsninger til Vandelvej.

Der er også kendskab til to rådigheds- servitutter, det er en deklaration om kloakledning og vandledning og en deklaration om et telekabel.

Servitutterne kan ikke aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

### **Arkitekturpolitik**

Der skal tages højde for arkitekturpolitik- kens retningslinjer. Det er arkitek- turpolitik- kens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholds- arealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er arkitekturpolitik- kens mål at opnå visuel forskønnelse i erhvervsområ- der. Det gælder både bygningernes arkitektur, de udendørs anlæg og omgi- velse- rne. Erhvervsområderne skal desuden kunne tilfredsstille de krav, som mange moderne virksomheder og institutioner stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Der stilles krav til bygningers placering og facader i nærheden af Vandelvej.

### **Bæredygtighed og klima**

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte

---

kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO<sub>2</sub>.

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i nærheden af større vejforbindelser, udlægger erhvervsformål i forbindelse med et eksisterende erhvervsområde, og forhindrer derfor unødvendig mængde transport.

Inden lokalplanen kan udnyttes, skal der etableres beplantning i form af beplantningsbælter.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

### **Oversvømmelse og erosion**

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Det vurderes, at der ikke er risiko for oversvømmelse i lokalplanområdet.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Tag- og overfladevand håndteres af Vejle Spildevand og udledes til en recipient i nærheden af lokalplanområdet. Da lokalplanområdet er beliggende indenfor et vandværksopland, gives der ikke mulighed for nedsivning af tag- og overfladevand.

### **Tilgængelighed**

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

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

---

## **Forsyning**

### *Vand*

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

### *Varme*

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

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

### *Spildevand*

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må de befæstede arealer, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan, med mindre regnvandet forsinkes på grunden. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

## **Miljøforhold**

### *Jordforurening*

En del af området er undtaget af områdeklassificeringen, mens den anden del er ikke kortlagt med hensyn til jordforurening.

### *Støj, lugt, støv og luftforurening*

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

### *Drikkevand*

Området er beliggende indenfor indvindingsoplande til henholdsvis Randbøldal Vandværk og Billunde Vandværk. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ikke må nedsives fra vej- og parkeringsarealer, samt at oplag skal foregå på ikke-permeabel belægning som afvandes til fælles regnvandssystem.

## **MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET**

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab,

---

kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen sikrer, at der ikke sker nedsivning fra befæstede arealer, så vandindvindingsoplandet påvirkes ikke.

Det er tale om langtidsparkering, hvor til- og frastrømning af biler forventes at være jævnt fordelt hen over uger og døgn. Vejene omkring kan derfor rumme den øgede trafikbelastning.

Vejle Spildevand håndterer regnvand fra befæstet areal op til 60% af grundens samlede areal. Yderligere befæstet areal skal forsinkes på grunden.

Lokalplanen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b, men vurderes at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen for § 8, stk. 1, nr. 1, jævnfør § 8, stk. 2, og er derfor ikke miljøvurderet.

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



---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1356

Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel  
*Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at muliggøre erhvervsformål, herunder også parkeringsanlæg, service  
erhverv som restaurant og tankstation,
- at forebygge miljøkonflikter med omliggende boligområder,
- at sikre grønne afskærmende beplantningsbælter omkring området, og
- at overføre dele af lokalplanområdet til byzone.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8du og del af 8ai Vandel By, Randbøl. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 24.02.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Lokalområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i følgende delområder: delområde 1 og delområde 2.

#### 2.3

Dele af matrikelnummer 8ai Vandel By, Randbøl overføres fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Området kan anvendes til erhvervsformål op til miljøklasse 5 som f.eks. erhvervs-mæssig parkeringsanlæg, fremstillingsvirksomhed, håndværker, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration og servicevirksomhed.

Delområde 1: Erhverv miljøklasse 1-5

Delområde 2: Erhverv miljøklasse 1-3

---

### **3.2**

Der må i delområde 1 etableres servicevirksomheder i form af maksimalt to restauranter samt busstation, tankstation og elladestandere.

### **3.3**

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

## **§ 4 Udstykning**

### **4.1**

Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m<sup>2</sup>.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **5.1**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hans Thomsens Vej som vist på kortbilag 3.

### **5.2**

Veje og p-pladser skal udformes med ikke-permeabel belægning som afvandes til fælles regnvandsledning.

### **5.3**

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

### **5.4**

Interne veje udlægges med en bredde på 10 meter og med en kørebanebredde på minimum 6 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

### **5.5**

Ved et erhvervmæssig parkeringsprojekt som vist på illustrationsplanen kortbilag 4a, skal vej og parkeringspladser udformes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

### **5.6**

Hvis området ikke skal anvendes til erhvervmæssig parkering, skal der reserveres areal til en vej i delområde 1 til erhvervsområdet øst for lokalplanen. Se kortbilag 3.

### **5.7**

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> restaurant, 50 m<sup>2</sup> kontorerhverv og 100 m<sup>2</sup> andet erhverv.

---

## **5.8**

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> erhverv og 1 cykel p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> pr. restaurant.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

### **6.1**

Der afsættes en byggelinje på 10 meter fra skel mod vest, øst og syd hvor der ikke må placeres bygninger, se kortbilag 3. Der må etableres p-pladser indenfor byggelinjen.

### **6.2**

Der må ikke placeres bygninger indenfor vejbyggelinjen på 25 meter fra vejmidte af for Vandelvej plus højde- og passagetillæg, som vist på kortbilag 2 og 3.

### **6.3**

Indenfor 50 meter fra vejskel mod Vandelvej som vist på kortbilag 3, skal bebyggelsen placeres parallelt med eller vinkelret på Vandelvej.

### **6.4**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

### **6.5**

Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

### **6.6**

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 11 meter over niveauplan/terræn.

### **6.7**

Enkelte bygningsdele/tekniske anlæg kan opføres på en højde over 11 meter hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

### **6.8**

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

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

### **Gældende for delområde 1**

#### **7.1**

I store synlige facader ud mod Vandelvej skal der indarbejdes arkitektoniske variationer ved skift, fremrykninger, forskydninger samt forskellige farver eller andet, der giver variation i facaden.



---

## 7.2

Ved restauranter indenfor 50 meter fra Vandelvej, skal mure være i naturfarver i blank mur, pudset beton eller fremstå pudset. Let beklædning på facader skal udføres i naturtræ eller metal, hvis farve skal være naturlig eller ensfarvet og afdæmpet uden brug af stærke signalfarver. Der kan anvendes komposit-materialer, hvis overflade er lakeret, beklædt med træ eller metal. Folier i vinduer skal være gennemsigtige og må ikke fylde mere end 50% af vinduers flader.

## 7.3

Facader fremstå som en kombination mellem vinduer, mur og let beklædning. Udhæng og baldakiner skal være vandrette og udføres i træ eller metal i materialets naturlige farve eller lakeret ensfarvet, og afdæmpet uden brug af stærke signalfarver.

## 7.4

Ventilationsanlæg, andre tekniske anlæg og afkast skal integreres i bygningskroppen eller udformes som elementer, der er arkitektonisk bearbejdede.

## 7.5

Tag skal være flade, udført i tagpap eller lignende.

### **Gældende for hele lokalplanområdet**

## 7.6

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.

## 7.7

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

## 7.8

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

## 7.9

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

---

### **7.10**

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

### **Skiltning**

#### **7.11**

Der må i forbindelse med fastfoodrestaurant el. lignende opstilles et fritstående skilt pr. ejendom i form af søjleskilt eller pylon med højde på mellem 4-8 meter, med en bredde op til 2 meter og en dybde på maksimum 1 meter. Hvis der er kørende adgang fra vejen, kan der opsættes ét henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimum 1 meter og en bredde på maksimum 1 meter i lokalplanområdet. Skilte må ikke placeres i beplantningsbælter.

#### **7.12**

Skilte og pyloner må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

#### **7.13**

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed/butik; ét på hovedfacaden og ét på bagsiden.

#### **7.14**

Der må maksimalt opsættes 6 flagstænger i 2 grupper af 3 til reklameflagning med placering som vist på kortbilag 3.

### **Service- og benzinstationer**

#### **7.15**

Desuden gælder for service- og tankstationer:

- Der må opsættes ét pris- og logoskilt med en højde mellem 4-8 meter, bredde op til 2 meter og dybde på maksimalt 1 meter, og må udføres som digitalt lysskilt.
- Overdækninger ved tankanlæg må udføres med nedadrettet belysning mod tankpladsen.
- På tagkanten må etableres et lysbånd uden løbende eller blinkende lys.

---

## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

Udendørs oplag må kun foregå på ikke-permeabel belægning som afvandes til fælles regnvandsledning.

### 8.2

Udendørs oplag må ikke være synligt fra Vandelvej eller Hans Thomsens Vej, og oplag af affald skal afskærmes.

### 8.3

Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 5 meter, med tæt og høj afskærmende beplantning med hjemmehørende arter som kan nå en højde på minimum 10 meter, som vist på kortbilag 3. Hvis lokalplanen udnyttes til erhvervsmæssige parkeringspladser, skal beplantningsbælteerne udformes i henhold til lokalplanens bilag A.

### 8.4

Ved etablering af erhvervsmæssige parkeringspladser, skal beplantningsbælteerne udformes med en blanding af høj og lav beplantning i henhold til lokalplanens bilag A, og der skal etableres en jordvold på minimum 1 meter i højden samt et afskærmende trådhegn.

### 8.5

Der skal etableres et beplantningsbælte mod Vandelvej og en del af Hans Thomsens Vej med en bredde på mindst 5 meter med tæt og lav afskærmende beplantning, som vist på kortbilag 3. Dette beplantningsbæltet skal holdes i en højde på minimum 1 meter og kan bestå af bøgpur eller lave, tætte buske.

### 8.6

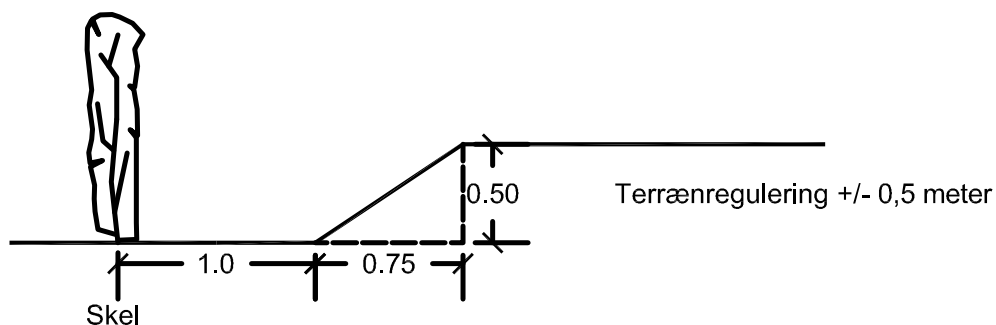
Der reserveres en byggefrizone mod syd, øst og vest på minimum 10 meter til evt. støjreducerende foranstaltninger, hvis disse kræves for at overholde miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Se kortbilag 3.

### 8.7

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 4,0 meter som afskærmet og ikke-blændende skot- eller pullertbelysning.

### 8.8

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Jordvolde og regnvandsbassin anlagt iht. lokalplanens § 8.4, § 8.6 og § 8.12 er undtaget denne bestemmelse.



(Her er vist et naboskel)

Hældning på terrænet svarende til 1:1,5

*Terrænregulering 1 meter fra skel*

### 8.9

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

### 8.10

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.

### 8.11

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, 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.

### 8.12

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3.

### 8.13

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

## § 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 og

de i § 8 nævnte beplantninger

---

## **9.2**

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

## **§ 10 Ophævelse af lokalplaner**

### **10.1**

Lokalplan ER 2.2.2 på matr.nr. 8du, Vandel By, Randbøl tinglyst den 11.07.2002, aflyses.

## **§ 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.

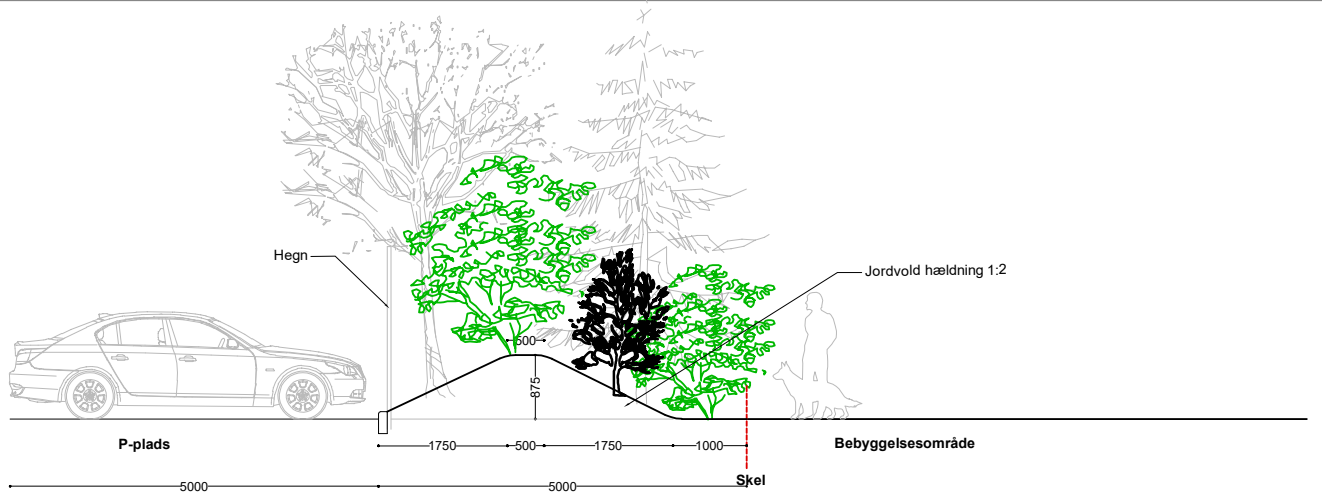
### **11.3**

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.

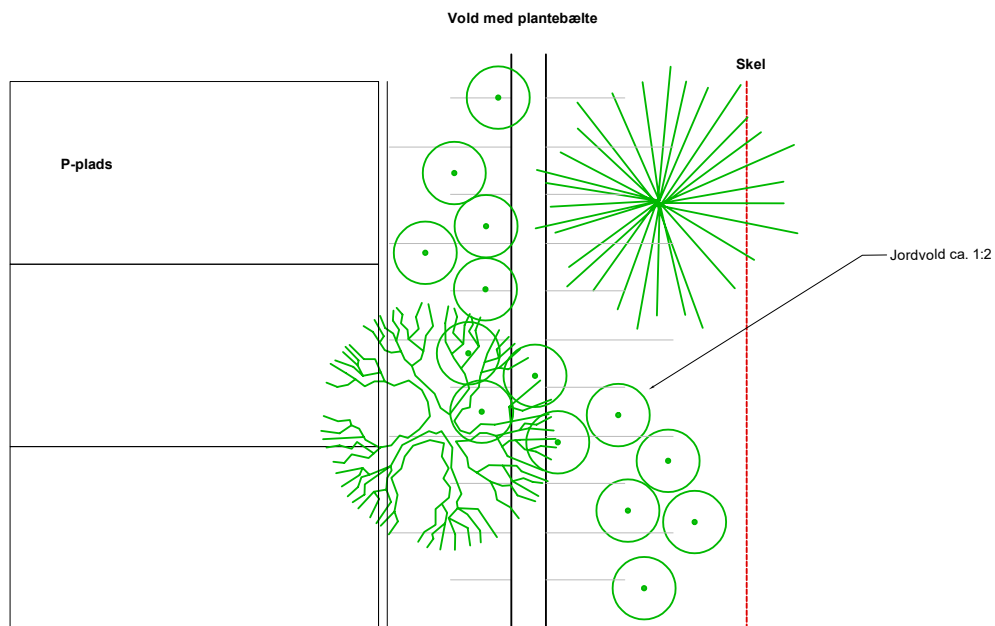
### **11.4**

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





Principsnit P-plads og plantebed med vold og beplantning  
Snit



Principsnit P-plads og plantebed med vold og beplantning  
Plan

Forslag til planter af hjemmehørende arter:

<b>Træer:</b>	<b>Buske:</b>
Spidsløn	Forskellige varianter af tjørn
Stilk eg	Fulgekirsebær
Lærk	Hassel
fuglekirsebær	Solbær mv
Røn	
Slåen	
Ask	

De kan plantes en variation af det hele, eller udvalgte.

Bundække, kan være enggræs til at starte med, men som plantebæltet vil blive tættere vil bunden også få mindre lys og dækket af blade, og andre planter vil selvgro.

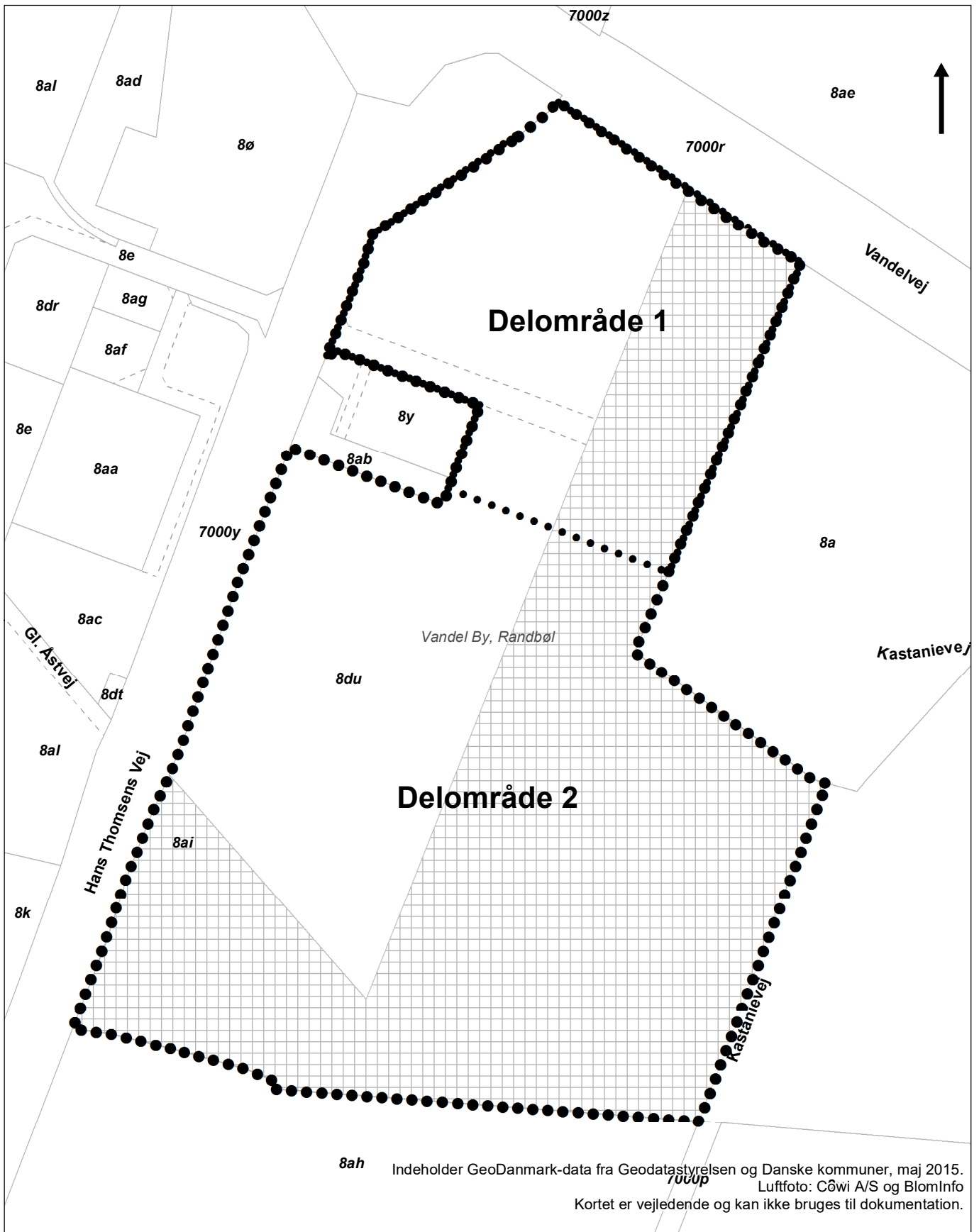
Plantebæltet kan mere eller mindre passe sig selv.

Plantebælte princip  
1:100/A4

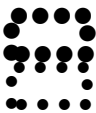
Sweco Architects  
d. 15-12-2023  
udf:CANI







### Signatur



Lokalplanens afgrænsning

delområde 1 og 2



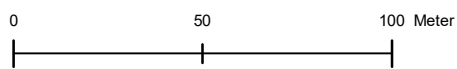
Område der overføres fra landzone til byzone



Matrikelskel



Optaget vej



**VEJLE**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø  
Plan & Energi

### Kortbilag 1

#### Lokalplan nr. 1356

Erhvervsområde ved Hans Thomsens  
Vej, Vandel

#### Matrikler

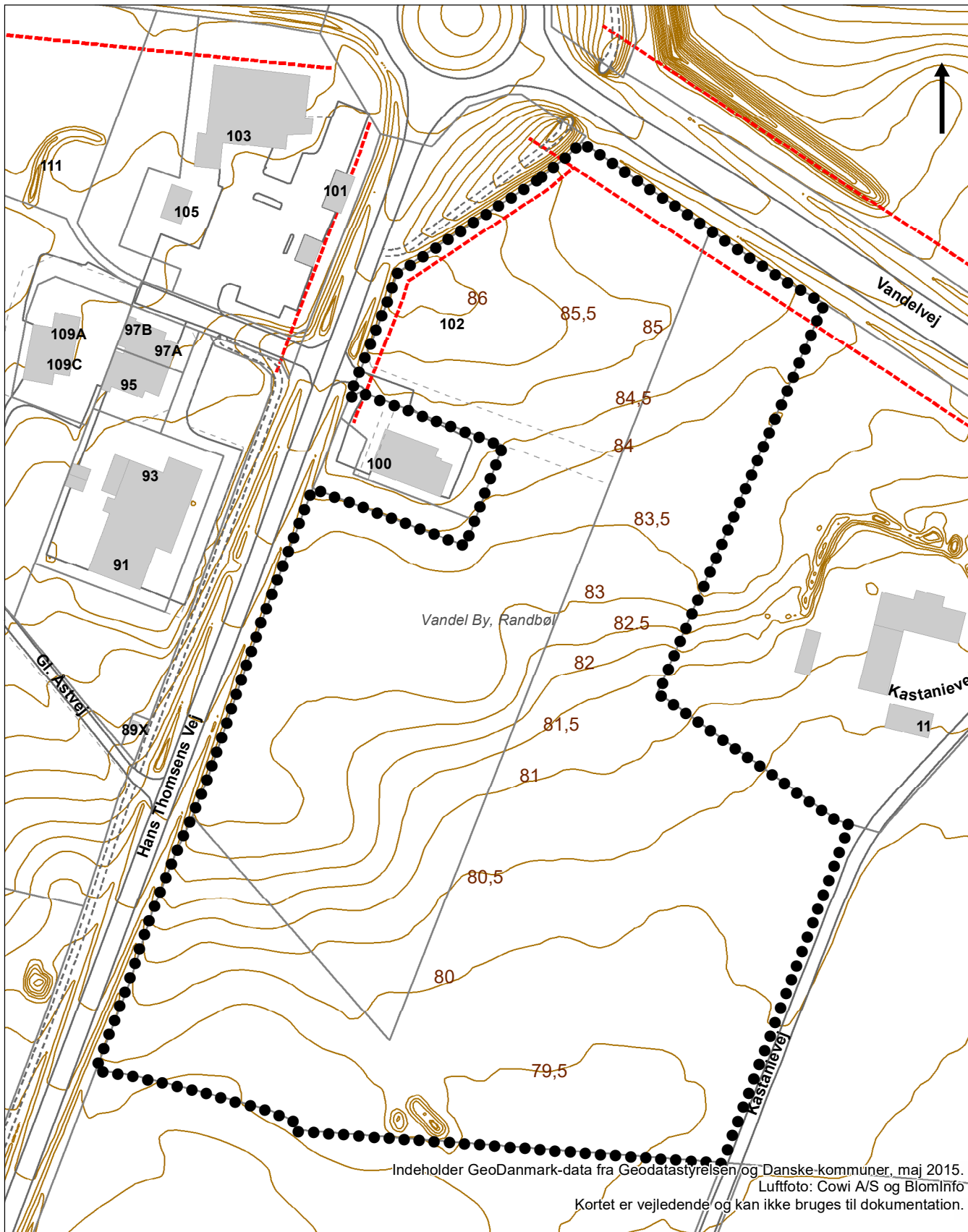
Mål: 1:2.000

Dato: 24.02.2023

Rev: xxx

Init.: aulst





### Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Matrikelskel



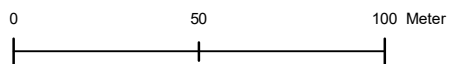
Vejbyggelinje 25 m fra vejmidte og 5 m fra vejskel



Bygninger med husnummer



Kurver 50 cm



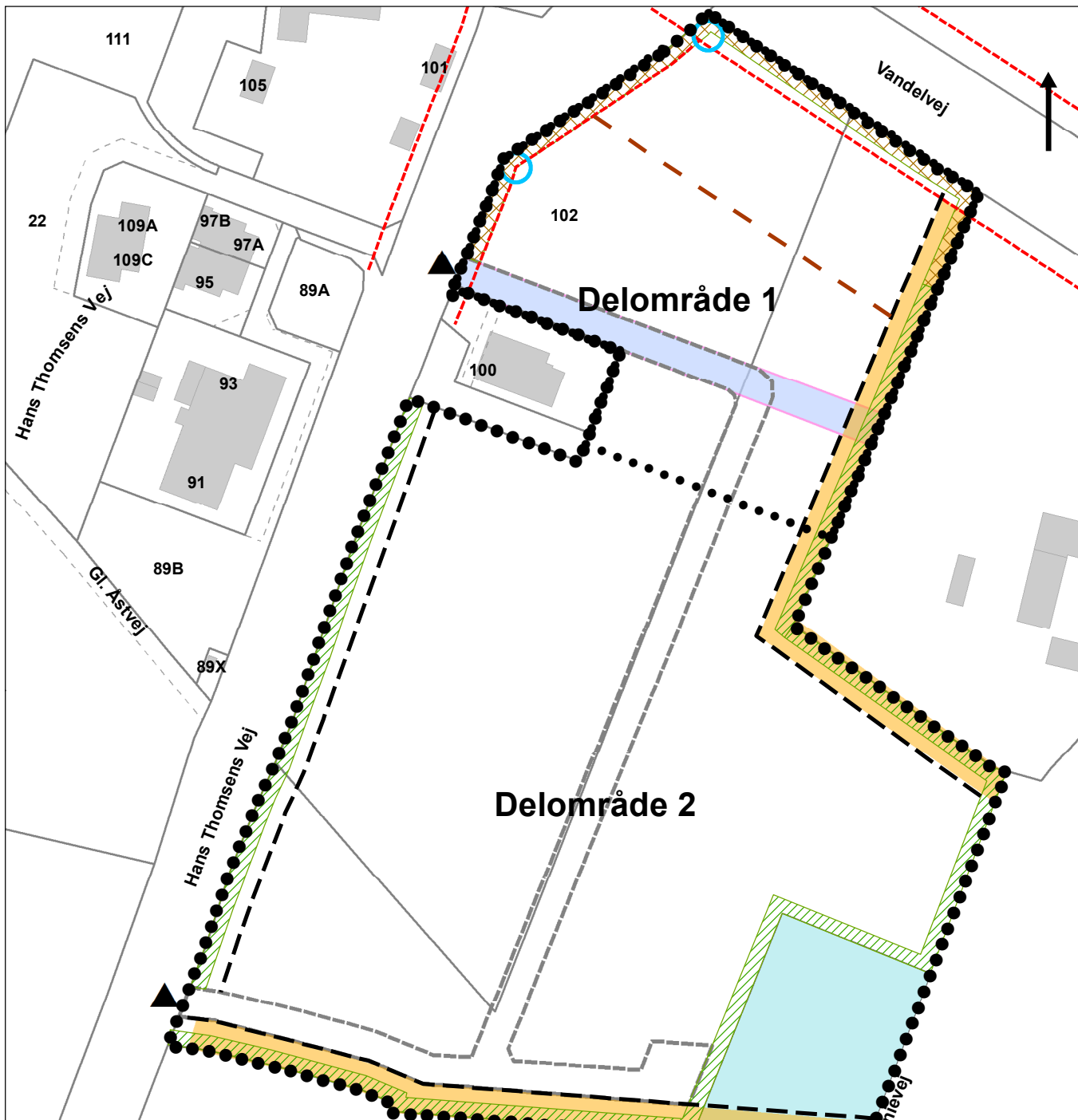
**VEJLE** Teknik & Miljø  
KOMMUNE Plan & Energi

### Kortbilag 2

**Lokalplan nr. 1356**  
 Erhvervsområde ved Hans Thomsens  
 Vej, Vandel  
**Ekstisterende forhold**

Mål: 1:2.000  
 Dato: 24.01.2023  
 Rev: xxx  
 Init.: aulst

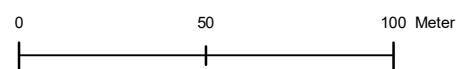




**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1 og 2
-  Matrikelskel
-  50 meter fra vejskel mod Vandelvej
-  Byggelinje på 10 meter
-  Flagstænger i 2 grupper af 3
-  Vejbyggelinje 25 m fra vejmidte og 5 m fra vejskel
-  5 m beplantningsbælte høj >10 m i højde
-  5 m beplantningsbælte lav >1 m i højde
-  Reserveret areal til støjafskærmning
-  Vejadgang
-  Eksempel på vejføring - udlæg 10 m
-  Reserveret areal til vej
-  Regnvandsbassin

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



 Teknik & Miljø  
Plan & Energi

**Kortbilag 3**

**Lokalplan nr. 1356**  
 Erhvervsområde ved Hans Thomsens  
 Vej, Vandel  
**Fremtidige forhold**

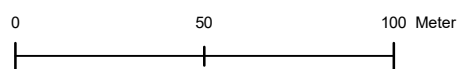
Mål: 1:2.000  
 Dato: 06.03.2023  
 Rev: 24.07.2023  
 Init.: aulst





## Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Vejbyggelinje
- Beplantning
- Vej og p-pladser
- Regnvandsbassin



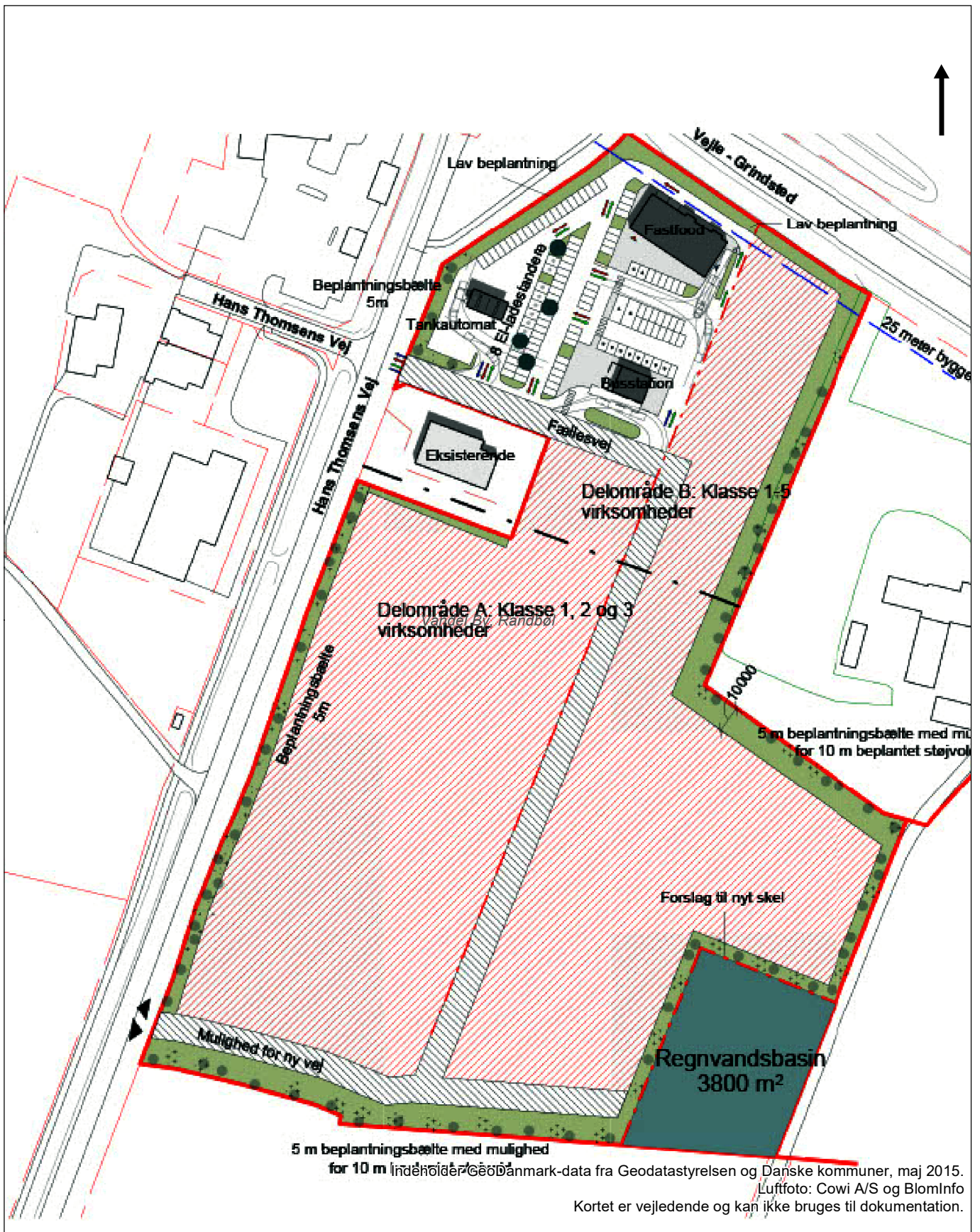
## Kortbilag 4a

**Lokalplan nr. 1356**  
Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel  
**Illustrationsplan Parkeringsprojekt**

Mål: 1:2.000  
Dato: 24.01.2023  
Rev: xxx  
Init.: aulst

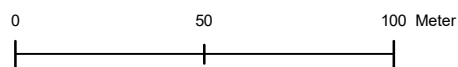






## Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Erhverv
- Beplantning
- Vej og p-pladser
- Regnvandsbassin
- Vejbyggelinje



### Kortbilag 4b

**Lokalplan nr. 1356**  
 Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel  
**Illustrationsplan Erhverv**

Mål: 1:2.000  
 Dato: 24.01.2023  
 Rev: xxx  
 Init.: aulst



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

**Rikke Tovbjerg Simonsen**  
Byplanlægger,  
civilingeniør

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

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

21. august 2023

J. nr.: 01.02.05-P16-15-21

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1356 og tillæg nr. 30

Lokalplan nr. 1356 Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 30 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 16.08.2023 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Det tydeliggøres på kortbilag 3, hvor en eventuel støjafskærmning skal placeres.
- I lokalplanens § 5 om vejforhold, reserveres areal til en vej i delområde 1 til erhvervsområdet øst for lokalplan nr. 1356, der endnu ikke er lokalplanlagt, såfremt området anvendes til andet end langtidsparkering. Arealet er indtegnet på kortbilag 3.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto:servicecenter@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 23.08.2023 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Rikke Tovbjerg Simonsen**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)  
[www.vejle.dk](http://www.vejle.dk)

CVR Nr. 29 18 99 00

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

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

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 23. august 2023

### Lokalplan nr. 1356 og tillæg nr. 30

*Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel*

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for restauranter, tankstation, erhvervsmæssigt parkeringsanlæg og flere erhvervsgrunde for at understøtte udviklingen af Vandel by.

Formålet med tillægget er, at muliggøre restauranter.

Byrådet har vedtaget lokalplanen med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- Det tydeliggøres på kortbilag 3, hvor en eventuel støjafskærmning skal placeres.
- I lokalplanens § 5 om vejforhold, reserveres areal til en vej i delområde 1 til erhvervsområdet øst for lokalplan nr. 1356, der endnu ikke er lokalplanlagt, såfremt området anvendes til andet end langtidsparkering. Arealet er indtegnet på kortbilag 3.

### Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 16.08.2023 vedtaget lokalplan nr. 1356 Erhvervsområde ved Hans Thomsens Vej, Vandel og tillæg nr. 30 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 23.08.2023 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.