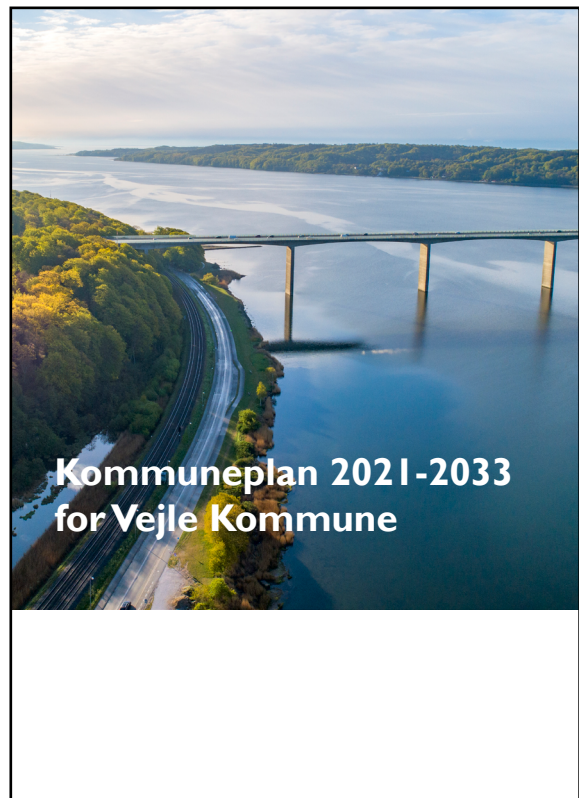


TILLÆG NR. 42

Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens

Hører til lokalplan nr. 1411

VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033



Endelig godkendt

den 26.02.2025

Forord

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

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

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

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

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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

Indledning

Baggrund

Planen har til formål at sikre arealer til erhvervsvirksomheder i miljøklasse 3-5. Området er i dag landbrugsjord, og grænser op til eksisterende erhvervsområde i den nordlige del af Gravens. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål for virksomheder der ikke er grundvandstruende.

Grønt Danmarkskort

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

Særlige drikkevandsinteresser

Erhvervsområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området har ikke tidligere været kommuneplanlagt.

Grundvandsredegørelse

Byudviklingsområdet er ca. 3,4 hektar, og ønskes udnyttet til erhverv med mulighed for virksomheder inden for miljøklasse 3-5. Erhvervsområdet grænser op til allerede eksisterede erhvervsområde nord for Ågård-Gravens, se kort herunder.

Hele erhvervsområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Ågård-Gravens Vandværk, samt Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), og er endvidere omfattet af det grundvandsdannende opland. Vandværket har to indvindingsboringer, hvor der indvindes vand fra et kvartært sandlag ca. 17 til 23 meters under terræn. Vandværket har tilladelse til at indvinde 110.000 m³ grundvand pr år, og forsyner området omkring Ågård-Gravens by med drikkevand. Afstanden fra vandværkets indvindingsboringer til erhvervsområdet bliver ca. 1,3 km.

De seneste år er der påvist flere forskellige pesticider på Ågård-Gravens Vandværk. Alle fund er dog langt under grænseværdien for drikkevandskvalitet. Grundvandet der indvindes fra har en relativ høj gennemsnitssalder på mere end 100 år uden indhold af nitrat. Fund af pesticider indikerer dog en tilgang af yngre grundvand, som enten kan skyldes utætheder i indvindingsboringer eller sprækker i det beskyttende lerlag over grundvandsmagasinet. Området er generelt ikke nitratsårbart.

Med baggrund i beskyttelse af området drikkevandsinteresser kan erhvervsområdet udnyttes såfremt, der stilles særlige vilkår om betingelser for grundvandsbeskyttelsen. Det kan f.eks. være vilkår om tæt belægning, ingen nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer, tæt membran i regnvandsbassiner mv.

De tilladte miljøklasser inden for klasserne 3-5 vurderes ikke i sig selv at være grundvandstruende såfremt de indrettes med de særlige krav til grundvandsbeskyttelsen.

Det nye erhvervsområde ligger tæt op ad eksisterende erhvervsområder, og vurderes ikke i sig selv at medføre en væsentlig øget belastning af grundvandet.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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

Inddragelse af arealer til byvækst i forbindelse med udlæg af nyt erhvervsområde.

Vejle Kommune har ønske om at udlægge et nyt areal på 3,4 ha til erhvervsområde i den nordlige del af Gravens. Arealet ligger i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde i miljøklasse 1-6. Da eksisterende erhvervsområde er ved at være fuld udbygget, og der er efterspørgsel på erhvervsgrunde, hvor der er mulighed for en højere miljøklasse, ønsker Vejle Kommune derfor at omfordele arealudlæg.

Jævnfør planloves § 11 a stk. 6. "Ved fastsættelse af retningslinjer efter stk. 1, nr. 1, kan kommunalbestyrelsen omfordele allerede udlagte arealer til byvækst". Dette beskrives således i vejledning om byvækst at "såfremt den eksisterende rummelighed er stor nok, men ikke indeholder alle de ønskede arealer til byvækst i den kommende planperiode, har kommunen efter § 11 a, stk. 6, mulighed for at omfordele arealer, dvs. lægge nye arealer ind i kommuneplanen mod at udtage andre arealer af omtrent samme størrelse, således at den samlede rummelighed ikke øges væsentligt."

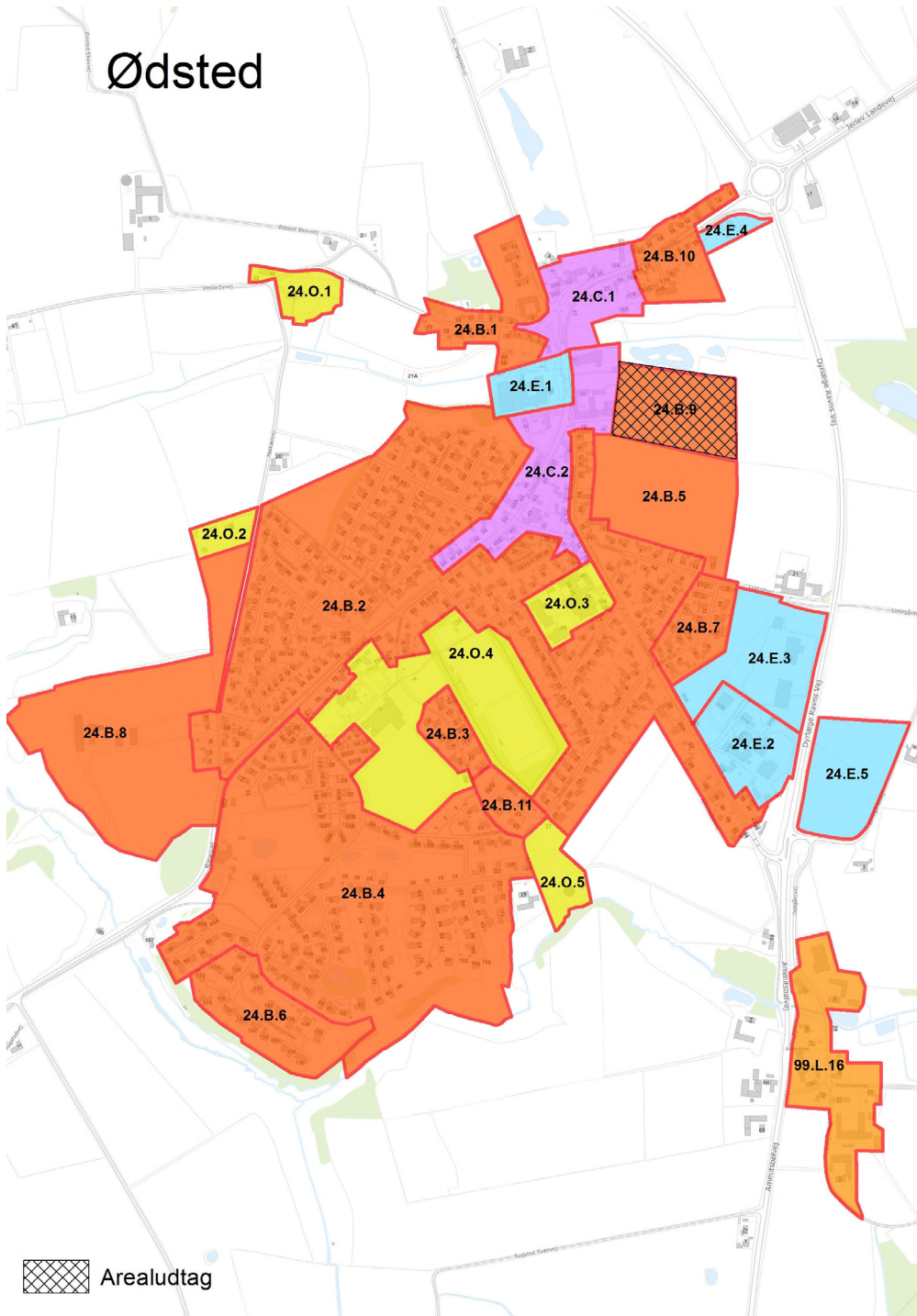
Vejle Kommune ønsker derfor at udtage rammeområde 24.B.9 Boligområde øst for Ammitsbølvej i Ødsted på 3,5 ha så det udgår af kommuneplanen. Rammeområdet blev udlagt i perioden for Egtved Kommuneplan 2005-2017. Kommuneplanramme 24.B.9 udgør et areal på 3,5 ha, som endnu ikke er lokalplanlagt.

Arealudlæg der udgår er på 3,5 ha mens nyt areal udlæg er på 3,4 ha, derved er Kommuneplanens samlede arealudlæg fastholdt.

Areal udgår af kommuneplanen 2021-2033: Kommuneplanramme 24.B.9 Boligområde øst for Ammitsbølvej i Ødsted. Området udgør et areal på 3,5 ha.

Areal udlægges i kommuneplanen 2021-2033: Kommuneplanramme 12.E.4 Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens. Området udgør et areal på 3,4 ha. Arealet ligger indenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser, og der er derfor udarbejdet en grundvandsredegørelse.

Ødsted



Gældende ramme som udgår 24.B.9 Boligområde øst for Ammitsbølvej i Ødsted

Maks. antal etager: 2

Maks. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

Miljø

En del af rammen er særligt påvirket af vand eller vil påvirke nedstrømsliggende arealer, det kan f.eks. være i form af risiko for oversvømmelse, særligt sårbare vandløb, at området er lavtliggende, har et højt grundvandspejl eller andet. Det kan derfor være nødvendigt at gøre en særlig indsats og reservere væsentlige arealer til håndtering af vand i området.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg

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

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

Planens formål er at udlægge området til erhverv for virksomheder i miljøklasse 3-5, der ikke er grundvandstruende. Områdets zonestatus ændres med lokalplanen fra landzone til byzone. Området har ikke tidligere været kommuneplanlagt og der udarbejdes derfor et tillæg til kommuneplanen.

Afvejning af behovet for arealer til erhvervsformål vurderes at være væsentlig i forhold til den begrænsede reduktion af det samlede udlæg til særligt værdifuldt landbrugsområde. Planområdet grænser op til eksisterende erhvervsområde mod syd som er i miljøklasse 1-5. Nærmeste bolig ligger ca. 120 meter fra planområdet og det vurderes, erhvervsområdet er en naturlig udvidelse af eksisterende erhvervsområde og ikke vil påvirke naboejendommen.

Langs med planområdets vestlige afgrænsning skal der etablering et 10 meter bredt beplantningsbælte ud mod Gl. Landevej og delvist lands den sydlige afgrænsning. Mod nord og øst afgrænses området af et beplantet og beskyttet sten- og jorddige. Beplantningen skal sikre en klar afgrænsning mellem by og det åbne land og afskærmende erhvervsområdet set fra Gl. Landevej.

Det beskyttede sten- og jorddige ligger langs planområdets nordligt og østligt skel. Faste anlæg og terrænreguleringer skal minimum holde to meter fra digets fod. Det vurderes, at bestemmelser om afstand til beskyttet dige vil sikre, at der ikke foretages tilstandsændringer af det beskyttede sten- og jorddige.

Hele området er omfattet af skovbyggelinje. Inden for lokalplanområdet er skovbyggelinjen ikke blevet ophævet eller reduceret. Det betyder, at Vejle Kommune i forbindelse med den enkelte byggetilladelse skal dispensere fra skovbyggelinjen.

Planområdet ligger indenfor Området med særlige drikkevandsinteresser, og der stilles vilkår om at overfladevand fra vej- og parkeringsarealer skal anlægges med tæt belægning. Regnvandsbassinet skal etableres med membran. Det vurderes derfor at erhvervsområdet ikke vil påvirke Område med særlige drikkevandsinteresser.

Ny ramme 12.E.4 Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens

Bebyggelsesprocent: 60 beregnet ud fra den enkelte ejendom

Minimums udstykningsstørrelse i m²: 2000m²

Maks. bygningshøjde i meter: 11,0 meter.

Min. miljøklasse: 3

Max. miljøklasse: 5

Bebyggelsens omfang

Enkelte bygninger eller dele heraf kan opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende.

Miljø

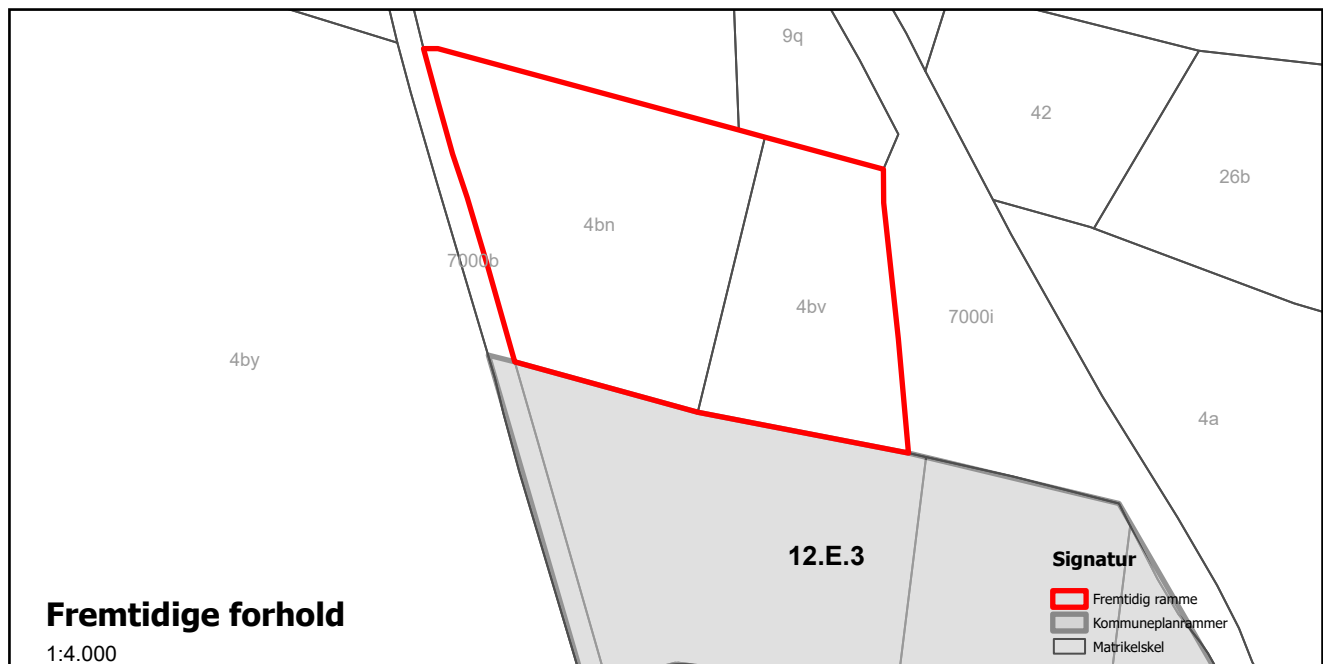
Rammeområdet ligger i et indvindingsopland. Det skal sikres, at der ikke kan ske nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet. Der skal være mulighed for opsamling. Forurenede regnvand fra veje og parkeringspladser skal afledes til kloak eller til regnvandsbassin (og lignende) med tæt membran.

Zonestatus

Området er i landzone. Fremtidig zonestatus er byzone.

Særlige bestemmelser

Her gælder også de generelle rammer.



Kortet viser fremtidig rammeområde 12.E.4 til erhvervsformål.



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

Sandra Søgaard Stark

Lokal tlf.: 76812255
SANSS@vejle.dk

03. marts 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-11-23

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1411

Lokalplan nr. 1411 Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens og tillæg nr. 42 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 26.02.2025 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 og kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

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

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 03.03.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Sandra Søgaard Stark

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

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