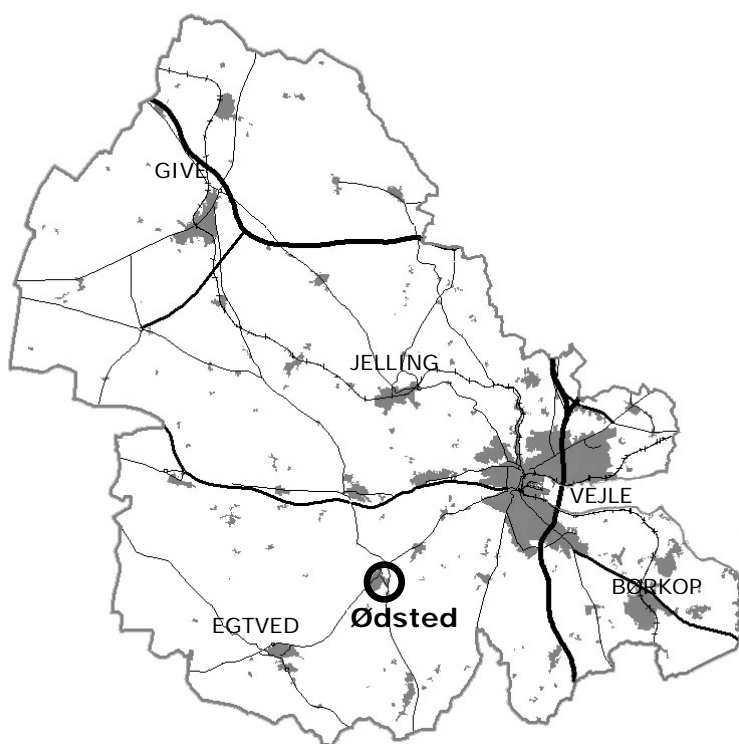


# LOKALPLAN NR. 1366

Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

07.02.2024  
21.02.2024

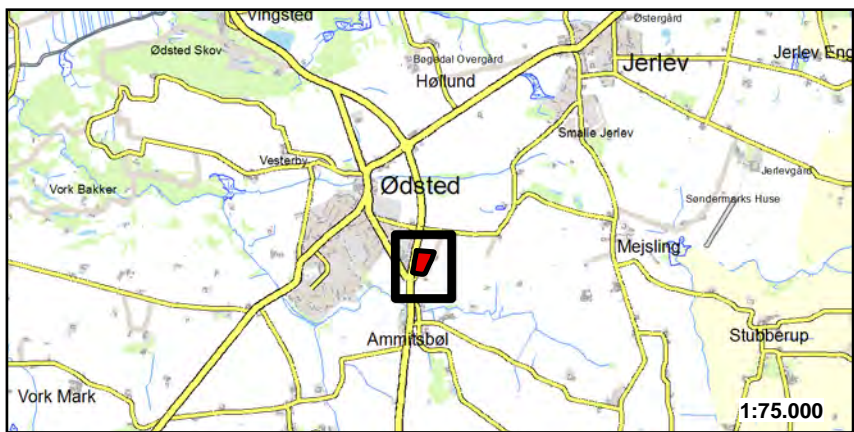
---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>5</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	
5	BAGGRUND OG FORMÅL	
5	EKSISTERENDE FORHOLD	
6	LOKALPLANENS INDHOLD	
6	Anvendelse	
6	Udstykning og bebyggelse	
7	Vej-, sti- og parkeringsforhold	
8	Ubebyggede arealer	
9	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	
9	Natura 2000-område og bilag IV-arter	
9	Museumsloven	
10	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser	
10	Kommuneplan 2021-2033	
13	Servitutter	
13	Arkitekturpolitik	
14	Bæredygtighed og klima	
14	Oversvømmelse og erosion	
15	Tilgængelighed	
15	Forsyning	
15	Miljøforhold	
17	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET	
<b>18</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	
18	§ 1 Formål	
18	§ 2 Område og zonestatus	
18	§ 3 Anvendelse	
19	§ 4 Udstykning	
19	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	
20	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	Kortbilag
21	§ 7 Bebyggelsens udseende	1. Matrikler
22	§ 8 Ubebyggede arealer	2. Eksisterende forhold
25	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	3. Fremtidige forhold
25	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder	
25	§ 11 Grundejerforening	
26	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	

# LOKALPLAN NR. 1366

Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted



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

04.10.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet  
09.10.2023 - 04.12.2023 Offentlig høring  
07.02.2024 Endelig vedtagelse i byrådet  
21.02.2024 Offentliggørelse

---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udarbejdes for at sikre mulighed for attraktive erhvervsarealer i Ødsted. Der gives mulighed for erhverv som f.eks. kontorerhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv. Med lokalplanen overføres området fra landzone til byzone.

Formålet med lokalplanen er tillige at sikre, at der etableres beplantningsbælter omkring lokalplanområdet, så der skabes en visuel afrunding i forhold til det åbne land.

Lokalplanområdet krydses af et beskyttet dige samt en gasfordelingsledning. Det er tillige et formål at tage højde for disse forhold i lokalplanen.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Ødsted, mellem Dyr læge Ravns Vej og Elmegårdsvej. Planområdet er på ca. 3,5 ha og dækker et areal, som i dag er dyrket landbrugsjord.

Områdets afgrænsning ses på skråfoto nedenfor, og afgrænsningen er også vist på kortbilag 1.

Indenfor lokalplanområde løber et beskyttet dige i øst-vestlig retning. Planområdet krydses tillige af en gasfordelingsledning.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Dyr læge Ravns Vej samt Ødsted by med erhverv og boliger. Der er et eksisterende beplantningsbælte på ca. 5 meter mellem planområdet og Dyr læge Ravns Vej. Mod nord ligger landbrugsarealer, mens planområdet mod øst og syd grænser op til Elmegårdsvej



Figur: Skråfoto med lokalplanområde, set fra syd mod nord. Cowi, juni 2022



*Figur: Foto af planområdet set fra øst mod sydvest. Set fra Elmegårdsvej mod beplantningen langs Dyrslæge Ravns vej. Cowi, juni 2022.*

samt landbrugsejendomme og landbrugsarealer. Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

Terrænet er svagt skrånende mod syd, og mod syd ligger planområdet lidt hævet i forhold til Elmegårdsvej.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Anvendelse**

Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål indenfor miljøklasse 1-3 og 1-4 som for eksempel kontorerhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv.

Lokalplanen giver kun mulighed for virksomheder i miljøklasse 4 såfremt grundvandet ikke trues.

Lokalplanen zonerer, så der maksimalt gives mulighed for miljøklasse 3 i delområde 1, af hensyn til Ødsted by.

Miljøklasser siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og støjfølsom anvendelse for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængige af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse, det vil sige fysisk størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionstidspunkter mv.

Lokalplanen overfører lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### **Udstykning og bebyggelse**

Lokalplanen respekterer en række eksisterende forhold. Lokalplanen sikrer således, at der ikke kan opføres bebyggelse i en afstand af 13,5 m fra midte af gasfordelingsledningen. Lokalplanen fastlægger tillige en afstandszone på 2 m fra digefod, så der ikke opføres bebyggelse for tæt på diget. Endelig fastholder lokalplanen vejbyggelinjen ud mod Dyrslæge Ravns Vej, som er en byggelinje på 20 meter fra vejmidten plus højde- og passagetillæg.



---

Med udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser om farvevalg og variation i bygningsfacader, samt om skiltning, gives mulighed for at udvikle et attraktivt erhvervsområde, som omkranses af grøn beplantning, der er med til at indramme området og sikre en overgang til det åbne land.

Den maksimale bygningshøjde indenfor lokalplanområdet er 10 m, med mulighed for at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Bebyggelse skal generelt placeres mindst 2,5 meter fra skel. Mod naboskel må småbygninger som cykelparkering, affaldshåndtering og lignende placeres tættere på skel end 2,5 meter. Der fastlægges bestemmelser om afstandskrav til skel for at sikre luft mellem byggeriet.

Som i den eksisterende erhvervsramme kan der indenfor lokalplanområdet udstykkes erhvervsgrunde på minimum 1.200 m<sup>2</sup>. Erhvervsgrundende må bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Der udlægges areal til regnvandsbassin i lokalplanområdets sydlige del. Ved udstykning af regnvandsbassinet stilles krav om usynlige skel, og der stilles krav om vejadgang.

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

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Elmegårdsvej, i den sydlige del af lokalplanområdet.

For at sikre gode oversigtsforhold ved planområdets adgangsvej, udlægges et oversigtsareal, der ikke må beplantes med buske og træer, og hvor terrænet ikke må hæves, men gerne sænkes.

Vej i planområdet skal anlægges med vejudlæg på 13 meter, og der stilles krav om anlæg af parkering og cykelparkering.

Vej- og parkeringsarealer, herunder vendepladser, samt arealer til oplag, skal på grund af grundvandsinteresser i området anlægges med tæt belægning, så



*Figur: Foto set fra Dyrlæge Ravns Vej i nordlig retning - med Elmegårdsvej og planområdet til højre. Cowi, juni 2022.*

---

der ikke kan ske nedsivning derfra.

Der anlægges ikke stier inde i lokalplanområdet, da der er tale om et mindre erhvervsområde, og idet den tilgrænsende Elmegårdsvej mod nord kobles på den sti, der går under Dyr læge Ravns Vej, og over til Ødsted By.

Indenfor gasledningens servitútbælte på 2 x 5 m fra ledningsmidte, må der ikke etableres vendepladser, parkeringsarealer eller langsgående veje. Der kan tillades tværgående veje. Indenfor gasledningens sikkerhedszone på 2 x 13,5 m må der etableres veje, parkeringspladser og vendepladser. I øvrigt skal man være opmærksom på nærhed til gasfordelingsledningen i forbindelse med afstandskrav til eksempelvis nedgravning af lygtepæle, nedgravning af kloakering mv. i forbindelse med vejanlæg.

Der løber et beplantet dige centralt gennem lokalplanområdet. Vejle Kommune er indstillet på at tillade ét digegennembrud til anlæg af vej.

Der gives mulighed for, at det nordlige plantebælte i øst-vest gående retning kan gennembrydes af adgangsvej til nordforliggende areal, såfremt der på sigt måtte blive behov herfor.

### **Ubebyggede arealer**

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land i nordlig, sydlig og østlig retning. For at sikre en visuel afrunding i forhold til det åbne land generelt, men også i forhold til de omkringliggende landbrugsejendomme, stilles der i lokalplanen krav om beplantningsbælter på 10 m i disse retninger. Som nævnt ovenfor gives der mulighed for, at det nordlige plantebælte kan gennembrydes af adgangsvej mod nord, hvis der på sigt måtte blive behov for det.

Derudover fastlægges, at der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på 5 m i vestlig retning, der kan supplere det eksisterende beplantningsbælte ind mod Dyr læge Ravns Vej og Ødsted By. Se kortbilag 3.

Beplantningsbælterne skal have karakter af tæt læbælte og bestå af egnskarakteristiske løvtræer og buske, som disse løvtræer; Almindelig røn, Spidsløn, Fuglekirsebær, Almindelig hægg, samt disse buske/lave træer; Hassel, Almindelig hylde, Almindelig Æblerose, Almindelig hvidtjørn, Skovæble.

Der kan tillades oplag på de enkelte ejendomme, hvis der er tale om oplag, der indgår i virksomhedens drift.

Som følge af den tinglyste servitut om gasfordelingsledningen indeholder lokalplanen bestemmelser om anvendelsen af de ubebyggede arealer over og ved ledningen. Indenfor servitútbæltet på 2 x 5 meter må der ikke plantes med træer med dybdegående rødder, ligesom der er begrænsning ved nedlægning af kabler, ledninger og lign, hvor ledningsejer skal høres og godkende forud for gravning. Tilsvarende skal ledningsejer høres og godkende påfyld af jord og afgravning af jord.

Det 2 x 5 meter brede servitútbælte ved gasfordelingsledningen udlægges til grøn korridor med lave buske uden dybe rødder og grønne arealer, hvor der lægges vægt på biodiversitet.

I forhold til det beskyttede dige, der krydser planområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser om en afstandszone på 2 m fra digefod.





*Figur: Foto set fra Elmegårdsvej - set fra øst mod vest - med beskyttet dige til højre. Cowi, juni 2022.*

I lokalplanen udlægges arealer til et regnvandsbassin i den sydøstlige del af planområdet. Regnvandsbassinet skal etableres, så det fremstår naturligt fremfor et teknisk anlæg, og uden hegn omkring. Den sydlige del af regnvandsbassinet ligger indenfor et oversigtsareal, se kortbilag 3, og terrænet indenfor oversigtsarealet må ikke hæves. Af grundvandshensyn stilles krav om at regnvandsbassinet etableres med tæt membran op til det maksimale vandspejl.

Af grundvandshensyn stilles der i lokalplanen også krav om at arealer til oplag, samt arealer hvor der opbevares eller håndteres olie og kemikalier, skal etableres med tæt belægning, så der ikke sker nedsivning.

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om levende hegn og trådhegn på og mellem grundene, samt bestemmelser om plantning i de dele af plantebæltet, der er vist på kortbilag 3 som "Særlige krav til beplantning".

## **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 rasteplasser 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.

---

Vejlemuseerne har oplyst, at der ikke på forhånd er kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Arealet vurderes dog topografisk at være oplagt for forhistorisk bebyggelse, ligesom der er kendskab til flere overpløjede gravhøje i nærområdet. Vejlemuseerne anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for jordarbejde.

#### *Diger*

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen. Anlæg skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod. Lokalplanen indeholder bestemmelser om afstandszone på 2 m fra digefod.

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen. Efterfølgende ændringer af diget i lokalplanområdet kræver dispensation fra lokalplanen. Vejle Kommune er indstillet på at tillade ét digegennembrud til anlæg af vej gennem planområdet.

### **Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser**

Der er landbrugspligt på matr.nr. 10ac og 4a Ødsted By, Ødsted. 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.

Lokalplanen dækker et område på 3,5 ha, hvoraf 2 ha ligger indenfor en eksisterende erhvervsramme i kommuneplanen. Med kommuneplantillæg og lokalplan overføres yderligere 1,5 ha landbrugsareal til erhverv i byzone.

Det er undersøgt, om der er husdyrbrug, som vil blive reduceret i sine udvidelsesmuligheder som følge heraf. Undersøgelsen viser, at det ikke er tilfældet. Det nærmeste større husdyrbrug ligger 1,5 km øst for området.

Det vurderes, at en udvidelse af rammeområdet med 1,5 ha er et begrænset areal, og ved udregning af arealforbruget fratrækkes arealer til tekniske anlæg som eksempelvis servitutter for ledninger o.l. Da der løber en gasfordelingsledning med omkringliggende servitútbælte og sikkerhedszone over de 1,5 ha er det reelle arealudlæg mindre. Der vurderes at være tale om et acceptabelt arealforbrug.

### **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 og 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.

Det overordnede princip for udlæg af nye erhvervsområder er - som for udlæg af nye boligområder - at arealerne udlægges og udnyttes "indefra og ud". Det vil sige, at nye erhvervsudlæg skal placeres i tilknytning til den eksisterende byzone.

Lokalplanen understøtter disse forhold. Lokalplanområdet grænser op til det overordnede vejnet, og ligger i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde i Ødsted, og understøtter princippet om "indefra og ud", med adgangsvejen der fra syd vejbetjener planområdet. Der er i lokalplanen indarbejdet en zoner i forhold til miljøklasser, idet der gives mulighed for lavere miljøklasse i den sydvestlige del af planområdet af hensyn til boligerne i Ødsted by.

#### *Retningslinjer*

##### Erhvervslokalisering

Det fremgår af kommuneplanen, at nye erhvervsarealer skal udlægges på baggrund af samlede overvejelser om den fremtidige erhvervsstruktur. Bymidterne skal fastholdes som attraktive erhvervsområder for service- og kontorerhverv. Erhvervsarealer i umiddelbar tilknytning til motorveje og det øvrige overordnede vejnet skal primært forbeholdes transporttunge virksomheder. Ved lokalisering skal der tages hensyn til omgivelserne miljømæssigt og visuelt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den fremtidige erhvervsstruktur. Der er et ønske om og et behov for et erhvervsområde i Ødsted, og lokalplanen omfatter en allerede udlagt erhvervsramme samt et mindre tilgrænsende areal, som rammeområdet udvides med, da det eksisterende rammeområde krydses af en gasfordelingsledning, der begrænser udnyttelsen af arealet. Endvidere stilles der i lokalplanen krav om etablering af beplantningsbælter omkring lokalplanområdet, så der skabes en visuel afrunding af erhvervsområdet i forhold til det åbne land.

##### Særligt værdifulde landbrugsområder

Landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevarer- og energiproduktion, og derfor er det vigtigt i videst muligt omfang at sikre den værdifulde landbrugsjord mod anden anvendelse. Det er derfor Trekantområdets mål at skabe klare rammer for en bæredygtig udvikling af landbrugserhvervet. I den forbindelse skal der skabes den nødvendige balance mellem investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for landbruget over for hensyn til natur, miljø og naboer samt byudvikling.

Lokalplanen dækker et allerede kommuneplanlagt erhvervsområde, samt en mindre udvidelse i naturlig tilknytning hertil. Planområdet ligger omkranset af veje på tre sider. Det vurderes, at der er balance mellem erhvervsinvestering og hensyn til landbrugets udviklingsmuligheder. Der er undersøgt, at der ikke er husdyrbrug, der bliver reduceret i sine udvidelsesmuligheder.

---

## Arealer til byudvikling

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

Lokalplanen understøtter disse forhold.

Byerne - Drivkraften for udviklingen i Trekantområdet (Byudvikling og bosætning)

Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almen vandforsyninger skal så vidt muligt friholdes for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller nye anlæg, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Arealet ligger inden for indvindingsoplandet til Ådalens Vandforsyning. Deres boreriger ligger ca. 850 m nord for planområdet, og planområdet er ikke sårbart over for nitrat. På baggrund af afstanden til kildepladsen og den lille sårbarhed vurderes det, at området kan udlægges til erhverv i miljøklasse 1-4 dog kun miljøklasse 4, hvis virksomheder ikke er en trussel mod grundvandet. Lokalplanen sikrer, at grundvandet beskyttes. Se eventuelt "Drikkevand" under afsnittet "Miljøforhold".

## Rammer

For den sydlige del af lokalplanområdet gælder kommuneplanramme 24.E.5 Erhvervsområde ved Ammitsbølvej i Ødsted.

Rammen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål som f.eks. kontorerhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv, samt én butik til særligt pladskrævende varegrupper. Miljøklassen fastlægges til 1-3, men der kan placeres virksomheder i miljøklasse 4, såfremt de ikke udgør en trussel imod grundvandet. Den maksimale bygningshøjde er 10 m, men byrådet kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Der kan placeres én butik til særligt pladskrævende varegrupper. Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området. I forhold til miljø står der i rammen, at 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. Forurenet regnvand fra veje og parkeringspladser skal afledes til kloak eller til regnvandsbassin (og lignende) med tæt membran. Rent tagvand kan nedsives. Bebyggelsesprocenten er sat til 40%, beregnet ud fra den enkelte ejendom. Området er i landzone.

Det fremgår af kommuneplanens generelle rammer, at mindstegrundstørrelsen i erhvervsområder skal være 1200 m<sup>2</sup>, og 10% af etagearealet skal udlægges til fælles opholdsareal. Endelig skal der udlægges minimum 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv (for erhverv over 150 m<sup>2</sup>), og 2 p-pladser for erhverv 120-150 m<sup>2</sup>.

---

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, men der udarbejdes kommuneplantillæg, da rammeområdet 24.E.5 udvides.

I den nuværende ramme er miljøklassen for virksomheder fastlagt til miljøklasse 1-3 og miljøklasse 4, såfremt de ikke udgør en trussel for grundvandet. I kommuneplantillægget angives miljøklassen til 1-4, dog kun miljøklasse 4, hvis de ikke udgør en trussel for grundvandet. Der er dermed ikke tale om at ændre indholdet af rammen, men en teknisk ændring, som i praksis ikke betyder ændringer.

#### *Tillæg nr. 33*

Med kommuneplantillæg nr. 33 udvides det eksisterende rammeområde 24.E.5 med ca. 1,5 ha i nordlig retning. De eksisterende rammebestemmelser fastholdes, dog med en teknisk ændring som beskrevet ovenfor, og overføres til det nye udlæg.

Baggrunden for udvidelsen er et ønske og et behov for et erhvervsområde i Ødsted. Det eksisterende rammeområde på 2 ha krydses af en gasfordelingsledning med tilhørende servitutareal og opmærksomhedszone, hvilket betyder en betydelig begrænsning i udnyttelsen af arealet. Da der tillige skal anlægges regnvandsbassin samt beplantningsbælter, der omkranser planområdet i forhold til overgang til det åbne land, og idet der er et beskyttet dige med beskyttelseszone, ønskes rammeområdet udvidet med 1,5 ha. De 1,5 ha ligger umiddelbart nord for rammeområde 24.E.5 i naturlig tilknytning. Der er ikke husdyrbrug, der bliver reduceret i sine udvidelsesmuligheder, og lokalplanen stiller krav om tæt belægning og membran, så grundvandsinteresserne i området sikres, og endelig zonerer området i forhold til miljøklasser.

### **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 forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

På matr.nr. 10ac og 4a Ødsted By, Ødsted er tinglyst følgende to servitutter med relevant planlægningsmæssig betydning.

Servitut fra 1982 vedrører nedgravede gasfordelingsledninger, der krydser lokalplanområdet. Servituten fastlægger et servitútbælte samt en sikkerhedszone på hver side af gasfordelingsledningens midte. Lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelse og beplantning i forhold til gasfordelingsledningen er formuleret på baggrund af dialog med ledningsejer, og forholder sig til andre afstandskrav, end der er formuleret i servituten. Lokalplanens bestemmelser respekterer servituten.

Servitut fra 1997 fastlægger en vejbyggelinje på 20 m fra Dyr læge Ravns Vejs vejmidte samt højde- og passagetillæg. Den reelle vejbyggelinjes bredde vil dermed afhænge af terrænforhold ift vejhøjde. Lokalplanens bestemmelser respekterer denne servitut.

### **Arkitekturpolitik**

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikens mål at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholds-

---

arealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Det er arkitekturpolitikens mål at opnå visuel forskønnelse i erhvervsområder. Det gælder både bygningernes arkitektur, de udendørs anlæg og omgivelserne. Erhvervsområderne skal desuden kunne tilfredsstille de krav, som mange moderne virksomheder og institutioner stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Lokalplanen forholder sig til arkitekturpolitikken ved at indeholde bestemmelser om arkitektonisk variation i facader og om farvevalg, samt stille krav til skiltning. Ligeledes stilles der i lokalplanen krav om beplantning. Beplantningen skal både give en visuel afrunding i forhold til det åbne land, men også i forhold til de omkringliggende landbrugsejendomme.

### **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>.

Erhvervsområdet er beliggende i naturlig tilknytning til Ødsted by, og eksisterende erhvervsområde i den østlige del af byen. Tillige ligger planområdet i umiddelbar tilknytning til det overordnede vejnet, ved den tilgrænsende Dyrslæge Ravns Vej. Der kører offentlig transport nær planområdet, med et stoppested ca. 450 m fra området. Dette er medvirkende 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.

Der er ikke problemer med oversvømmelser eller erosion indenfor lokalplanområdet i dag, og realisering af lokalplanen vil heller ikke medføre risiko herfor. I lokalplanen udlægges areal til regnvandsbassin.

#### *Håndtering af tag- og overfladevand*

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

Der er udarbejdet et notat om regnvandshåndtering, hvor der indgår etablering af et regnvandsbassin. I dag afledes vandet fra planområdet via grøfter til Ammitsbøl Bæk. Bækken vil ligeledes være recipient i forbindelse med udledning fra regnvandsbassinet, når det er etableret. Et eventuelt overløb fra

---

regnvandsbassinet vil løbe til vejgrøften og derfra videre til Ammitsbøl Bæk. Der er udlagt areal til regnvandsbassin i lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland til Ådalens Vandforsyning. På grund af grundvandsinteresserne, hvor der sker grundvandsdannelse, stilles der i lokalplanen krav om at kørearealer, parkeringsarealer, vendepladser, arealer til oplag samt arealer hvor der opbevares eller håndteres olie og kemikalier, skal etableres med tæt belægning, så der ikke sker nedsivning. Af samme grund stilles også krav om at regnvandsbassinet skal etableres med tæt membran op til det maksimale vandspejl. Rent tagvand kan nedsives, hvis muligt, dog ikke tagvand fra metaltage, herunder zink og kobber. Regnvand fra ståltage og tage med tagpap kan nedsives, hvis muligt.

## **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.

Der arbejdes løbende med varmforsyningsplanen.

### *Spildevand*

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

## **Miljøforhold**

### *Jordforurening*

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jord-



---

forureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

#### *Lugt, støv og luftforurening*

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster det med lugt, støv eller anden luftforurening.

I lokalplanen stilles krav om at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og luftforurening fra planområdet skal overholdes.

#### *Støj*

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.

Lokalplanen udlægger området til erhverv, og planområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ligeledes skal miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra planområdet overholdes i forhold til de omkringliggende områder, herunder i forhold til Ødsted by og det åbne land. Lokalplanen indeholder en zonerings, så der gives mulighed for miljøklasse 1-3 tættest på boligområdet mod sydvest, og miljøklasse 1-4 mod nord.

#### *Trafikkapacitet*

Lokalplanområdet grænser op til det overordnede vejnet, og der er tale om et erhvervsområde af en begrænset størrelse. Der vurderes ikke at være problemer i forhold til trafikkapacitet.

#### *Drikkevand*

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland til Ådalens Vandforsyning. På grund af grundvandsinteresserne, hvor der sker grundvandsdannelse, stilles der i lokalplanen krav om at kørearealer, parkeringsarealer, vendepladser, arealer til oplag samt arealer, hvor der opbevares eller håndteres olie og kemikalier, skal etableres med tæt belægning, så der ikke sker nedsivning. Af samme grund stilles også krav om at regnvandsbassinet skal etableres med tæt membran op til det maksimale vandspejl. Rent tagvand kan nedsives, hvis muligt, dog ikke tagvand fra metaltage, herunder zink og kobber. Regnvand fra ståltage og tage med tagpap kan nedsives, hvis muligt.

---

## 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 ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen dækker ca. 3,5 ha, hvoraf 2 ha ligger i en eksisterende erhvervsramme. Den eksisterende erhvervsramme giver mulighed for miljøklasse 1-3, samt miljøklasse 4 hvis virksomheden ikke udgør en trussel mod grundvandet. Med kommuneplantillæg nr. 33 udvides rammeområdet. Miljøklassen angives til 1-4, dog kun miljøklasse 4, hvis virksomheden ikke udgør en trussel for grundvandet. Dette er alene en teknisk ændring, der ikke får betydning i praksis.

Med kommuneplantillægget udvides rammeområdet med ca. 1,5 ha. Det vurderes at være en mindre udvidelse, og at området i øvrigt ligger i naturlig tilknytning til den eksisterende erhvervsramme, hvorved der vil ske byudvikling indefra og ud. Lokalplanområdet zonerer i forhold til miljøklasser og fastlægger, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj mv skal overholdes. Der gives mulighed for miljøklasse 1-3 i den sydvestlige del af lokalplanområdet, og miljøklasse 1-4 i den resterende del. Dog kun miljøklasse 4, hvis grundvands-hensyn kan opfyldes. I lokalplanen stilles en række krav om tæt belægning og om tæt membran i regnvandsbassinet, hvorved grundvandet beskyttes, og ikke påvirkes.

Lokalplanen indeholder også krav om afskærmende beplantning ud mod det åbne land. Det vurderes derfor, at afgrænsningen mellem by og det åbne land ikke påvirkes væsentligt.

Lokalplanen respekterer ydermere gasfordelingsledningen og diget, der løber gennem lokalplanområdet. Der fastlægges begrænsninger i forhold til ledningen og en afstandszone til diget. Vejle Kommune er indstillet på at tillade ét digegennembrud til vej.

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.

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1366

Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted

*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 udlægge planområdet til erhverv,
- at overføre planområdet fra landzone til byzone,
- at sikre afskærmende beplantningsbælter omkring erhvervsområdet, og
- at sikre beskyttet dige samt gasfordelingsledning.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 10ac og en del af matr.nr. 4a Ødsted By, Ødsted. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 17.08.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

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

#### 2.3

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til erhverv som f.eks. kontor erhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillings erhverv.

#### 3.2

Delområde 1 skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

#### 3.3

Delområde 2 skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-4, dog kun

---

miljøklasse 4, såfremt grundvandet ikke trues.

### **3.4**

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

## **§ 4 Udstykning**

### **4.1**

Mindstegrundstørrelsen er 1.200 m<sup>2</sup>. Areal til regnvandsbassin, transformestationer, telemaster og tekniske anlæg er undtaget.

### **4.2**

Regnvandsbassinet kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

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

### **5.1**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Elmegårdsvej, som vist på kortbilag 3.

### **5.2**

Veje udlægges i en bredde på 13,0 meter.

### **5.3**

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

### **5.4**

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor, liberale erhverv, samt udlægges 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> til lager/depot og engrossalg.

### **5.5**

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv, herunder kontor, og 1 cykel p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> øvrigt erhverv.

### **5.6**

Veje og parkeringsarealer, herunder vendepladser skal etableres med tæt belægning.

### **5.7**

Indenfor oversigtsareal ved adgangsvejen til planområdet, se kortbilag 3, må der ikke plantes buske og træer, og terrænet må ikke hæves, men gerne sænkes. Oversigtsarealet skal fremstå grønt.

---

### 5.8

Der løber et beplantet dige centralt gennem lokalplanområdet. Vejle Kommune er indstillet på at give dispensation til ét digegennembrud til anlæg af vej.

### 5.9

Det øst-vest gående plantebælte i den nordlige del af lokalplanområdet kan gennembrydes til adgangsvej til det nordforliggende areal, såfremt der på sigt måtte blive behov herfor.

### 5.10

Der må ikke anlægges parkering, vendepladser og langsgående veje indenfor servitútbæltet på 2 x 5 meter fra gasfordelingsledningens midte. Se kortbilag 2 og 3. Der kan tillades tværgående veje.

### 5.11

Indenfor sikkerhedszonen på 2 x 13,5 meter fra gasfordelingsledningen, se kortbilag 2 og 3, må der etableres veje, parkeringspladser og vendepladser.

### 5.12

Generelt skal man være opmærksom på nærhed til gasfordelingsledningen i forbindelse med afstandskrav til eksempelvis lygtepæle samt nedgravning af kloakering mv. i forbindelse med vejanlæg.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

### 6.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan en bygning eller dele heraf opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

### 6.3

Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

### 6.4

Der må ikke opføres bebyggelse i den udlagte afstandszone på 2 m fra digefod.

### 6.5

Der må ikke opføres bygninger indenfor gasfordelingsledningens sikkerhedszone, som er på 2 x 13,5 m fra ledningsmidte. Se kortbilag 3.

---

## 6.6

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor den tinglyste vejbyggelinje ud mod Dyr læge Ravns Vej. Vejbyggelinjen fastlægger en afstand på 20 meter fra vejmidten samt højde- og passagetillæg.

## 6.7

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt og støv.

## § 7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

Bygningsfacader mod den nye adgangsvej og nye sideveje derfra skal brydes af vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden.

### 7.2

Facader og tagmaterialer skal fremstå i afdæmpede farver i sort, gråtoner og jordfarver.

### 7.3

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

### 7.4

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje udenfor lokalplanområdet. Antenner skal indpasses farvemæssigt. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

### 7.5

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.

### 7.6

Tekniske installationer skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### 7.7

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

---

## **Skilte**

### **7.8**

Der kan mod Elmegårdsvej opsættes ét søjleskilt/pylonskilt med en højde på maksimum 4 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter, samlet til alle virksomheder indenfor planområdet. Virksomhederne skal samordne i forhold til skiltet. Skiltet kan kun opsættes ved indkørslen til planområdet i forbindelse med 10 meter plantebæltet ved Elmegårdsvej.

### **7.9**

Der kan opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom. Henvisningsskiltet kan maksimalt være 1 meter i højde og i bredde, og skal placeres ved indkørslen til ejendommene. Såfremt der er flere virksomheder på en ejendom, skal de koordinere, hvordan de udformer/deler dette henvisningsskilt.

### **7.10**

Der kan opsættes facadeskilte på bygninger. Der kan opsættes ét facadeskilt pr. virksomhed, dog to facadeskilte, hvis virksomheden vender ud mod vej på to sider. Skiltene skal tilpasses bygningens størrelse og må ikke gå ud over eller op over bygningsfacaden. Skiltene skal udføres med enkeltbogstaver, og skal tilpasses bygningen i forhold til skrift og farve. Der kan opsættes logo på bygningerne, hvis det fremstår underordnet og i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

### **7.11**

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.

### **7.12**

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

### **8.1**

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet på den enkelte grund.

### **8.2**

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.



---

### 8.3

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. Terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsbassin er undtaget.

### 8.4

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

Der må ikke ske nedsivning af vand fra kørearealer, parkeringsarealer, vendepladser, arealer til oplag samt arealer hvor der opbevares eller håndteres olie og kemikalier.

Rent tagvand kan nedsives, hvis muligt, dog ikke tagvand fra metaltage, herunder zink og kobber. Regnvand fra ståltage og tage med tagpap kan nedsives, hvis muligt.

### 8.5

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

### 8.6

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.

### 8.7

Der udlægges areal til regnvandsbassin i den sydlige del af planområdet, i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassinet skal fremstå naturligt uden hegn omkring, og ikke som et teknisk anlæg. Regnvandsbassinet skal anlægges med tæt membran op til det maksimale vandspejl.

En del af det udlagte areal til regnvandsbassin er omfattet af "oversigtsareal", se kortbilag 3. Indenfor oversigtsarealet må der ikke beplantes med buske og træer, og terrænet må ikke hæves men gerne sænkes. Oversigtsarealet skal fremstå grønt.

### 8.8

Der skal etableres beplantningsbælter med en bredde på henholdsvis 5 og 10 m, som vist på kortbilag 3. Beplantningsbælterne skal have karakter af læbælte og bestå af egnskarakteristiske løvtræer og buske, som disse løvtræer; Almindelig røn, Spidsløn, Fuglekirsebær, Almindelig hæg, samt disse buske/lave træer; Hassel, Almindelig hylde, Almindelig Æblerose, Almindelig

---

hvidtjørn, Skovæble.

#### **8.9**

Det 2 x 5 meter brede servitútbælte ved gasfordelingsledningen, se kortbilag 3, udlægges til grøn korridor med lave buske uden dybe rødder og grønne arealer. Ved nedlægning af kabler, ledninger og lign., skal ledningsejer høres forud for gravning. Tilsvarende skal ledningsejer høres og godkende påfyld af jord og afgravning af jord. Den grønne korridor kan krydses af veje, dige og plantebælter.

#### **8.10**

Indenfor områder, der er markeret med signaturen "Særlige krav til beplantning" på kortbilag 3, skal der etableres beplantningsbælter, dog må der ikke plantes træer og buske med dybe rødder.

#### **8.11**

Diget, der fremgår af kortbilag 2 og 3, skal bevares. Det betyder, at diget inkl. beplantning, ikke må ændres, ved at det fjernes, beplantes eller gen-tilplantes. Træer og buske kan beskæres nænsomt. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden er ikke tilladt, og rødder må ikke fjernes. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Anlæg skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod. Lokalplanen fastlægger en afstandszone på mindst 2 m fra digefod, så der ikke opføres bebyggelse for tæt på diget. Vejle Kommune er indstillet på at give dispensation til ét digegennembrud til anlæg af vej.

#### **8.12**

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med løvfældende træer og buske, som er naturligt fremkommende i mark- og læhegn i det åbne land.

#### **8.13**

Fast hegn må kun etableres som trådhegn, og skal holdes 2,5 meter fra skel, og skal forsynes med beplantning udadtil.

#### **8.14**

Arealer til oplag samt arealer, hvor der opbevares eller håndteres olie og kemikalier, skal etableres med tæt belægning.

#### **8.15**

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, veje og vendepladser

de i § 8 nævnte fælles opholdsarealer

de i § 8 nævnte beplantninger

det i § 8 nævnte regnvandsbassin.

### 9.2

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

## § 10 Tilladelse fra andre myndigheder

### 10.1

Det kræver forudgående godkendelse fra ledningsejer, såfremt der sker ændringer indenfor servitútbæltet på 2 x 5 m fra gasfordelingsledningen.

Derudover kræver ændringer i sikkerhedszonen på 2 x 13,5 m fra gasfordelingsledningen forudgående godkendelse fra ledningsejer, såfremt det vedrører beplantning med dybe rødder, terrænregulering, udgravning, asfaltering mv.

### 10.2

Det kræver tilladelse fra landbrugsstyrelsen at få ophævet landbrugspligten i lokalplanområdet.

## § 11 Grundejerforening

### 11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

### 11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

### 11.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af

---

fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

#### **11.4**

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

#### **11.5**

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

#### **11.6**

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

#### **11.7**

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg, når byrådet stiller krav herom.

### **§ 12 Lokalplanens retsvirkninger**

#### **12.1**

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.

#### **12.2**

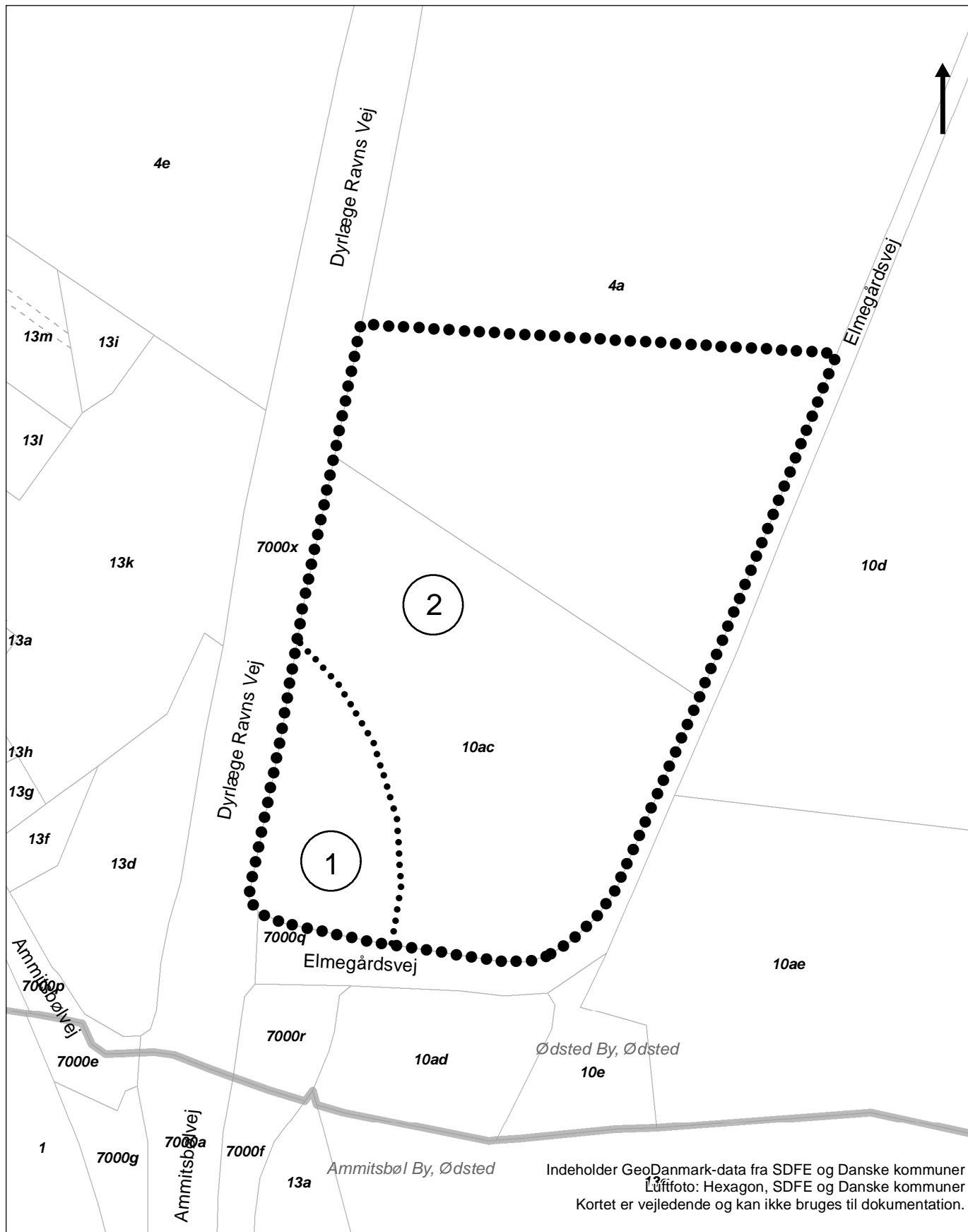
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

#### **12.3**





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.

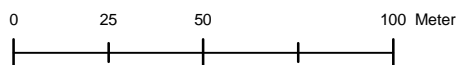
#### **12.4**

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



### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområderne 1 og 2
-  Matrikelskel
-  Ejerlav

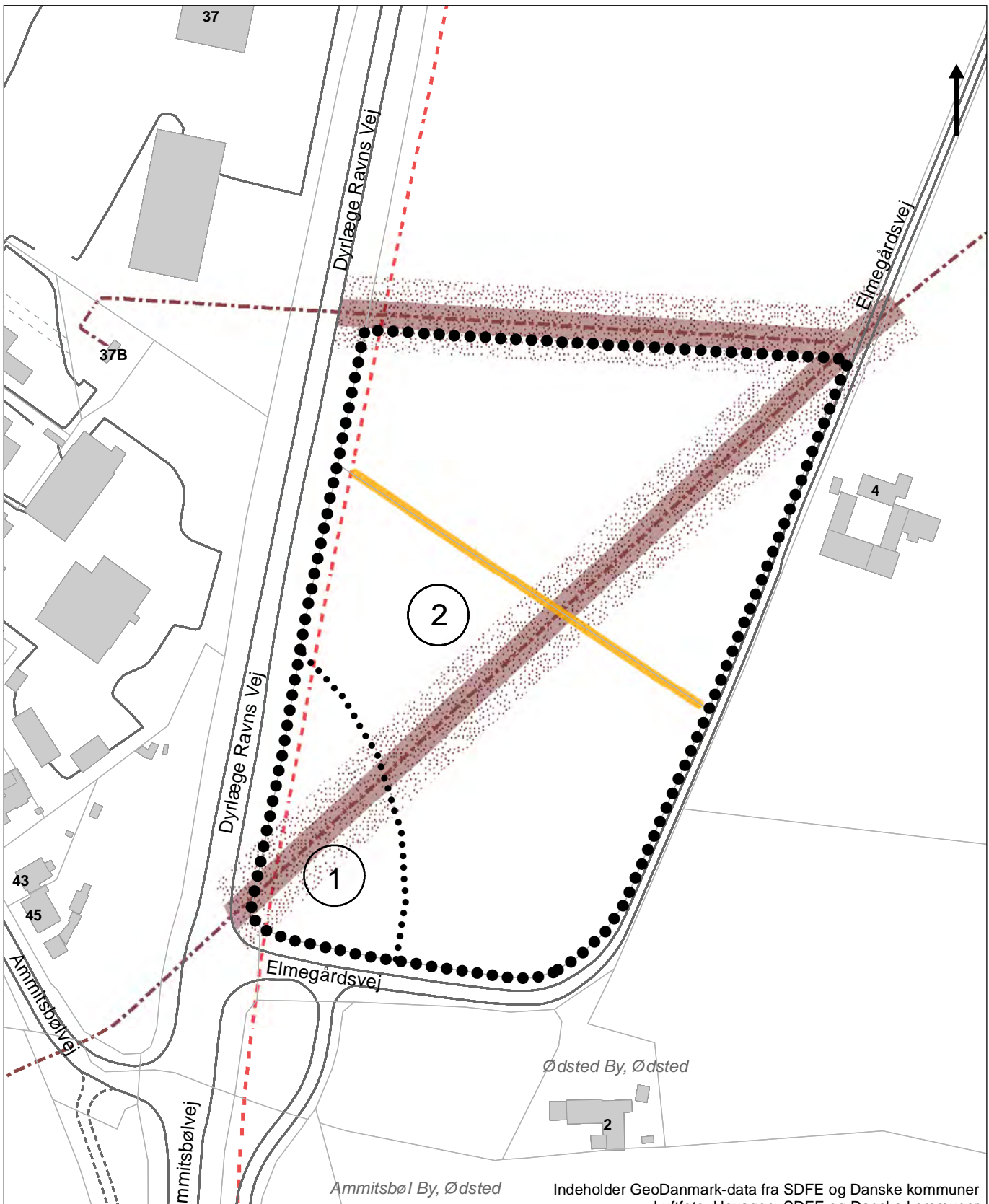


**Kortbilag 1**

**Lokalplan nr. 1366**  
 Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted  
**Matrikler**

Mål: 1:2.000  
 Dato: 17.08.2023  
 Rev:  
 Init.: helt

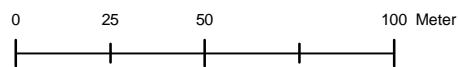




Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

**Signatur**

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområderne 1 og 2
- Matrikelskel
- Bygninger med husnummer
- Gasfordelingsledning 19-40 bar
- Servitútbælte (2 x 5 meter)
- Sikkerhedszone (2 x 13,5 meter)
- Beskyttede sten og jorddiger
- Vejbyggelinie, 20 m fra vejmidte, og evt tillæg



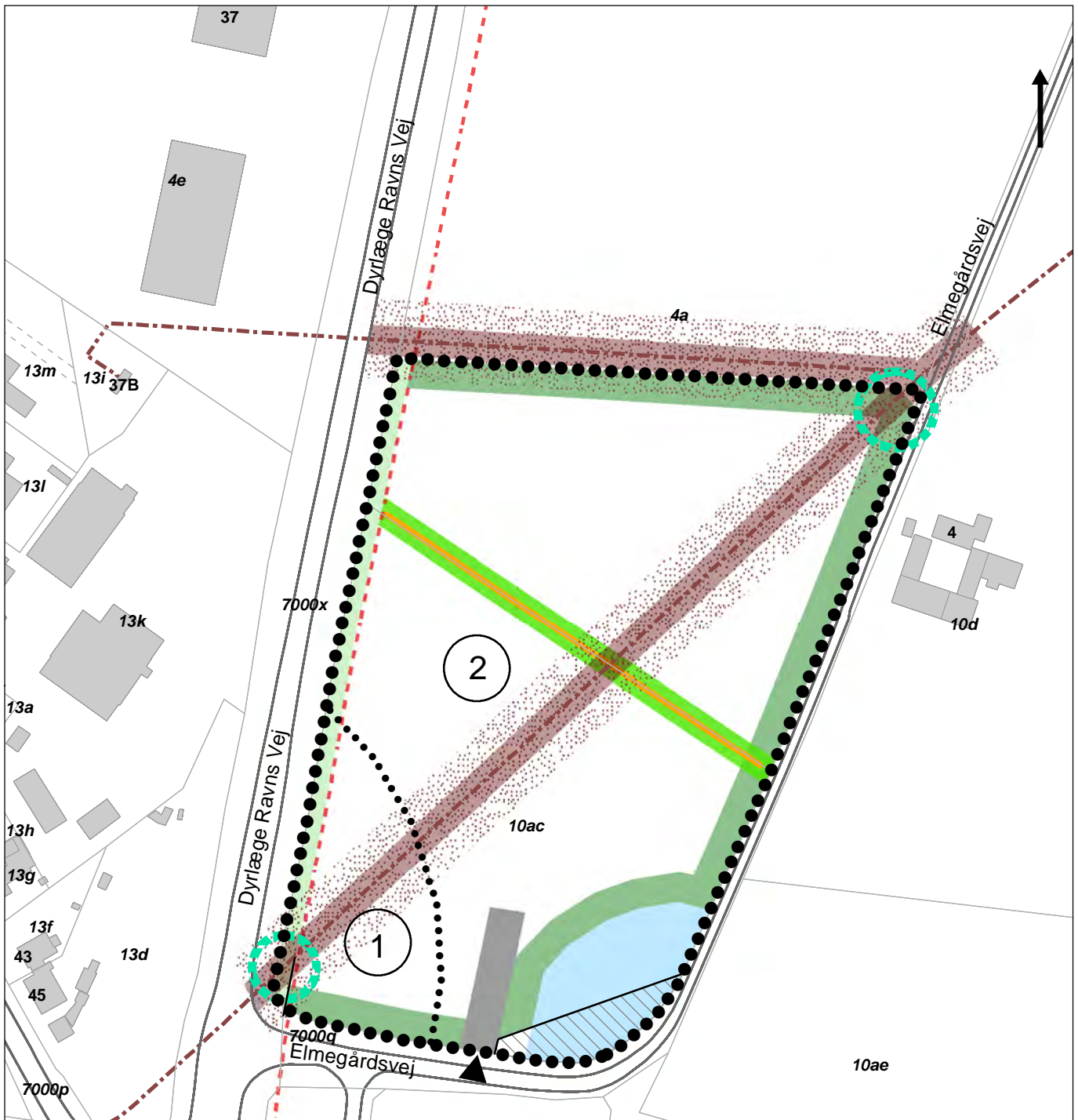
**Kortbilag 2**

**Lokalplan nr. 1366**  
 Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted  
**Eksisterende forhold**

Mål: 1:2.000  
 Dato: 17.08.2023  
 Rev:  
 Init.: helt



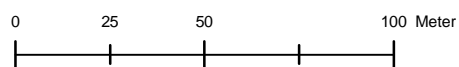




### Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1 og 2
-  Gasfordelingsledning 19-40 bar
-  Servitútbælte - 2 x 5 m (fra ledning)
-  Sikkerhedszone - 2 x 13,5 m (fra ledning)
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  Afstandszone til dige - 2 x 2 m fra digefod
-  Beplantningsbælte 5 m
-  Beplantningsbælte 10 m
-  Særlige krav til beplantning - § 8.10
-  Regnvandsbassin
-  Vejbyggelinie
-  Vej
-  Vejadgang
-  Oversigtsareal, vej

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



### Kortbilag 3

**Lokalplan nr. 1366**  
 Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted  
**Fremtidige forhold**

Mål: 1:2.000  
 Dato: 17.08.2023  
 Rev:  
 Init.: hellt



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

**Helle Thorhaug**  
Landinspektør,  
Byplanlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 63  
Mobil tlf.: 24 43 26 69  
helltt@vejle.dk

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

20. februar 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-8-22

# Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1366 og tillæg nr. 33

Lokalplan nr. 1366 Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted og tillæg nr. 33 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 07.02.2024 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.

Planerne 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](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 21.02.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Helle Thorhaug**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
[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. 21.02.2024

### Lokalplan nr. 1366 og tillæg nr. 33

#### *Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted*

Formålet med lokalplanen er at udlægge planområdet til erhverv, og overføre planområdet fra landzone til byzone. Derudover er det lokalplanens formål at sikre beplantningsbælter, sikre det beskyttede dige, samt tage højde for gasfordelingsledningen, der krydser lokalplanområdet.

Formålet med tillægget er at udvide den eksisterende erhvervsramme på ca. 2 ha med ca. 1,5 ha, og give mulighed for erhverv.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer i forhold til forslaget.

#### **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. 07.02.2024 vedtaget lokalplan nr. 1366 Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted og tillæg nr. 33 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 21.02.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

#### **Klagevejledning**

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.