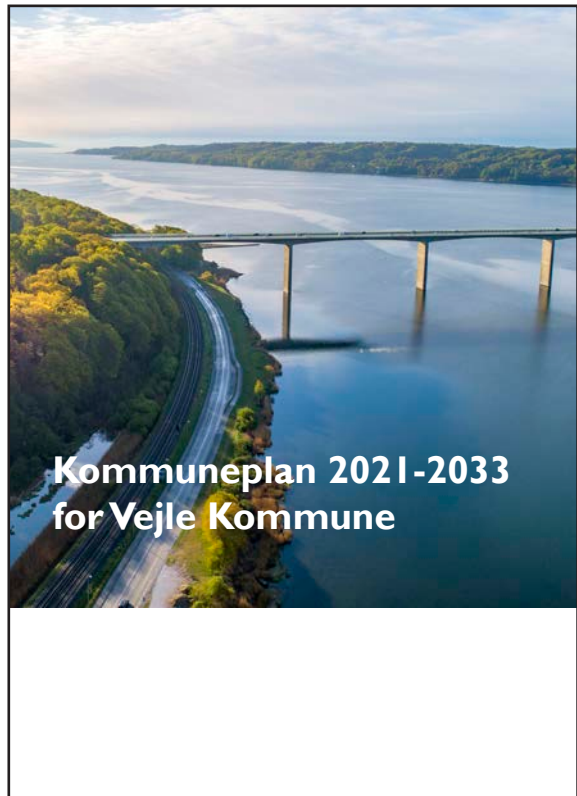


## **TILLÆG NR. 33**

Erhvervsområde ved Elmegårdsvej, Ødsted

Hører til lokalplan nr. 1366

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 07.02.2024



---

## 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

Der er et ønske og et behov for et nyt erhvervsområde i Ødsted. Den eksisterende erhvervsramme på ca. 2 ha i den østlige del af Ødsted ønskes udvidet med ca. 1,5 ha, så der kan skabes attraktive erhvervs muligheder og effektiv udnyttelse af investeringer. Dette er vanskeligt i det eksisterende rammeområde på grund af en krydsende gasfordelingsledning m.m.

Kommuneplantillæg nr. 33 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 udlægger et areal på ca. 1,5 ha til erhverv i den østlige del af Ødsted, mellem Dyrslæge Ravns Vej og Elmegårdsvej.

Det eksisterende rammeområde 24.E.5 udvides til også at omfatte det nye udlæg, og i kommuneplantillægget angives miljøklassen til 1-4, dog kun miljøklasse 4, hvis de ikke udgør en trussel for grundvandet. I den nuværende ramme er miljøklassen 1-3 og miljøklasse 4, såfremt virksomhederne ikke udgør en trussel for grundvandet. I tillægget er der alene tale om en teknisk ændring, der i praksis ikke betyder ændringer.

### Redegørelse for nyudlæg af erhvervsramme i kommuneplan

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udlæg af arealer til byzone jf. planlovens §11a stk. 1. nr. 1. Kommunen kan i den forbindelse udlægge nye arealer til byzone, som dækker det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år.

Der er et behov for et nyt erhvervsområde i Ødsted, hvorfor den eksisterende erhvervsramme 24.E.5 i den østlige del af Ødsted ønskes udnyttet. Rammeområdet, som er på 2 ha krydses imidlertid af en gasfordelingsledning med tilhørende servitutareal og opmærksomhedszone, hvilket betyder en betydelig begrænsning i udnyttelsen af arealet. Endvidere skal der anlægges regnvandsbassin samt beplantningsbælter, der omkranser planområdet i forhold til overgang til det åbne land, og der er et beskyttet dige med beskyttelseszone. For at sikre at der skabes fornuftige erhvervs muligheder, og effektiv udnyttelse af investeringer i forhold til investeringer til infrastruktur, kloakering mv 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 det sikres, at der etableres tæt belægning og regnvandsbassin med membran, så grundvandsinteresserne i området sikres. Det udvidede rammeområde vil være omkranset af veje på 3 sider.

I Ødsted findes fire øvrige erhvervsrammer. Tre af disse er fuldt udnyttet, mens den sidste er halvt udnyttet. Sidstnævnte er imidlertid svær at udnytte i større grad, grundet dens nærhed til eksisterende boliger.

Det vurderes ikke, at forøgelsen af erhvervsområdet er en væsentlig forøgelse. Set i forhold til kommunens størrelse må forøgelsen ses som værende underordnet, ud fra den samlede erhvervsrummelighed i kommunen. Der foretages på denne baggrund ikke en omfordeling af de 1,5 ha.

### Retningslinje for 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.

Afgrænsning af landsbyer skal finde sted på baggrund af samlede overvejelser om landsbyens karakter, landsbyens struktur, plan og mulige udvikling.

---

## Grønt Danmarkskort

Den ramme, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

## Fordebat

Forslag til udvidelsen af rammen har været i fordebat fra 12. juni til 26. juni 2023. Der indkom ingen bemærkninger i høringsperioden.

## Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplande

I redegørelsen fra 2015 "Byvækst og grundvand, er det beskrevet, at Ødsted Vandværk (som nu har skiftet navn til Ådalens Vandforsyning) har tilladelse til at indvinde 100.000 m<sup>3</sup> grundvand pr. år. Der indvindes fra det øvre primære grundvandsmagasin i 38-48 meters dybde fra tre borer. Grundvandets strømningsretning er primært nordlig. Indvindingsoplandet er godt beskyttet overfor nitrat (lille sårbarhed).

Området er beliggende indenfor vandværksopland for Ådalens Vandforsyning, hvis borer ligger ca. 850 m nord for planområdet. 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 for virksomheder, der ikke er en trussel mod grundvandet. Byudviklingen skal ske på særlige grundvandsbetingelser. I lokalplan nr. 1366 er det derfor sikret, at grundvandet beskyttes, idet der i lokalplanen stilles krav om at kørearealer, parkeringsarealer, vendepladser og arealer til oplag, herunder oplag eller håndtering af 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.

Med disse særlige betingelser for planområdet, og med den anførte anvendelse vurderes det, at de tekniske tiltag kan sikre grundvandet i området.

## 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 rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

## 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.

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 grundvandshensyn 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.

## **Gældende ramme 24.E.5 Erhvervsområde ved Ammitsbølvej i Ødsted**

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet udfra den enkelte ejendom

Max. rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>: -

Minimums udstykningsstørrelse i m<sup>2</sup>: -

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

### **Bebyggelsens omfang**

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. Se skema for samlet ramme over arealer til butiksførmål. Der må ikke placeres dagligvarebutikker i området.

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som f.eks. kontor erhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv, samt én butik til særligt pladskrævende varegrupper. Der kan placeres virksomheder i miljøklasse 4, såfremt de ikke udgør en trussel imod grundvandet.

### **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. Forurennet regnvand fra veje og parkeringspladser skal afledes til kloak eller til regnvandsbassin (og lignende) med tæt membran. Rent tagvand kan nedsives.

### Zonestatus

Området er i landzone. Fremtidig zonestatus er byzone.

### Specifik anvendelse

Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk

### Generelle rammer

Mindstegrundstørrelse: 1200 m<sup>2</sup>

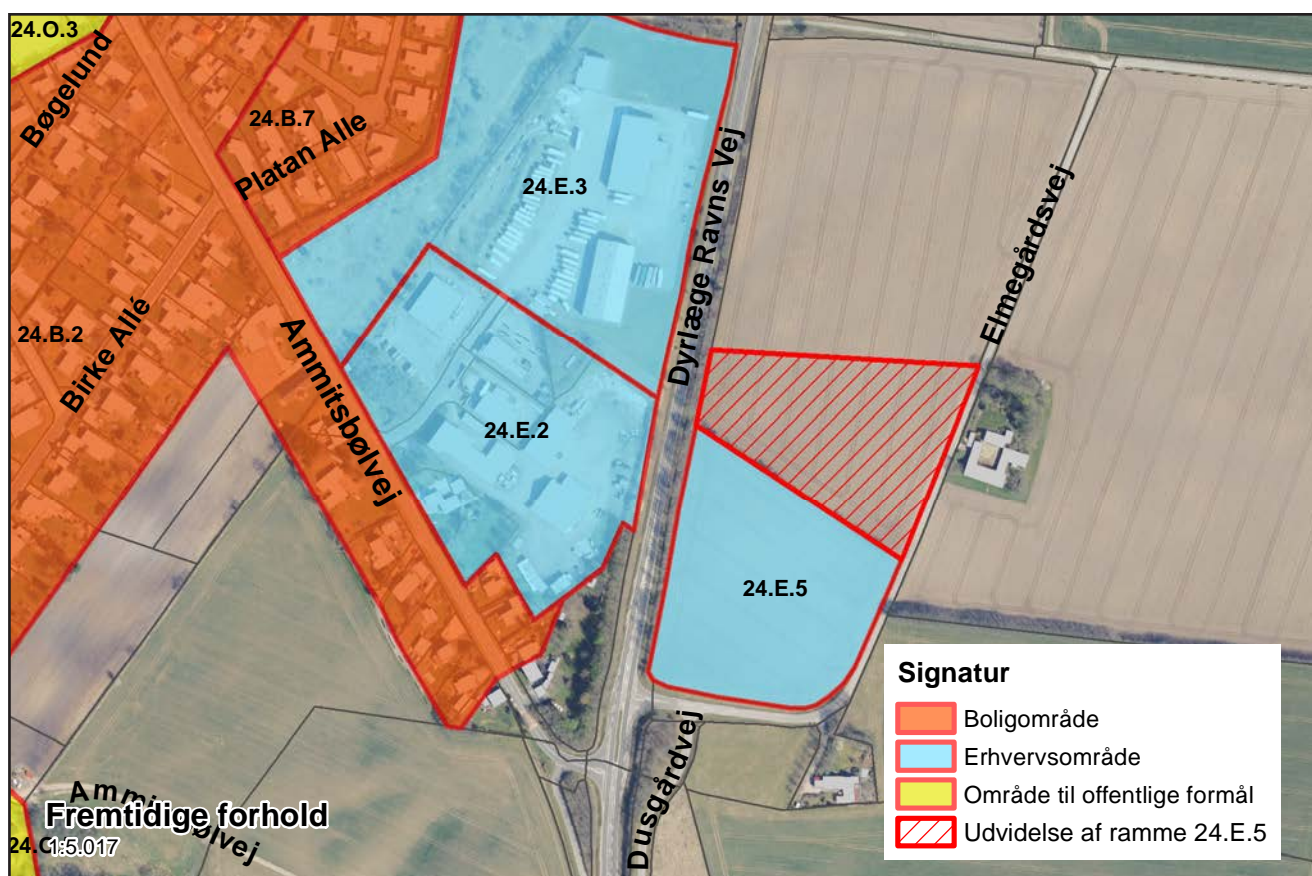
Fælles opholdsareal: 10 % af etagearealet.

### Ændring af rammer

Rammeområdet 24.E.5 udvides til også at omfatte det nye udlæg. Se ændringen på kortet herunder.

Miljøklassen angives til 1-4, dog kun miljøklasse 4, såfremt virksomheder ikke udgør en trussel imod grundvandet. Tilretning af miljøklassen er alene en teknisk ændring, som i praksis ikke betyder ændringer i forhold til gældende ramme.

Det øvrige indhold af rammeteksten fastholdes.



Kortet viser udvidelsen af ramme 24.E.5



Teknik & Miljø • Plan & Energi  
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30  
E-post: [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.