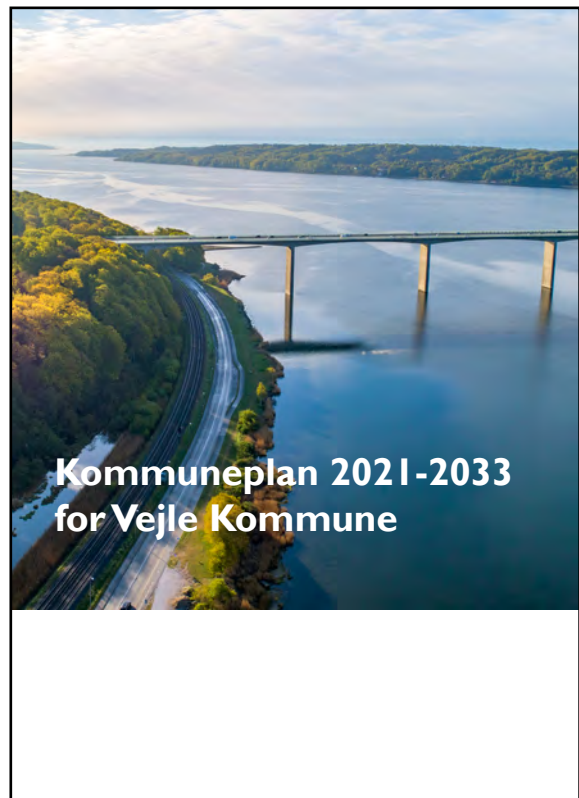


## **TILLÆG NR. 32**

Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved

Hører til lokalplan nr. 1402

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 06.03.2024



---

## 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

En privat bygherre ønsker mulighed for at udlægge området til anvendelse til erhverv i virksomhedsklasse 1-4. Området, der i dag er landbrugssjord, skal erstatte det nuværende udlæg af rammeområde 4.E.5 Erhvervsområde ved Ribevej i Egtved på naboarealet mod øst, da naboejendommens ejer ikke længere ønsker udlægget. Området på cirka 7,3 hektar skal således erstatte det nuværende udlæg på cirka 4,7 hektar.

Bestemmelserne for rammeområde 4.E.5 ønskes fastholdt uændret i det nye område. Dvs., at områdets anvendelse ønskes til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende. Anvendelse kan være kontor erhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomhed eller lettere fremstillingserhverv, men ikke detailhandel.

### Grønt Danmarkskort

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

### Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplande

Området er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser, men uden for nitratfølsomt indvindingsområde.

I 2015 udarbejdede Vejle Kommune en grundvandsredegørelse for hele kommunen, Byvækst og Grundvand, og vurderingen af det nye arealudlæg tager udgangspunkt i grundvandsredegørelsen.

Hele Egtved er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og den vestlige del af byen er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Hele byen ligger desuden indenfor vandindvindingsoplande til forskellige vandværker.

Det nye erhvervsområde ligger indenfor OSD og indvindingsoplandet til Tørskind Vork Vandværk. Boringerne til Tørskind Vork Vandværk ligger mere end 2,5 km nord for området og området er ikke særligt sårbart over for nitrat. Egtved Vandværk har to kildepladser centralt i byen.

På baggrund af den store afstand til Tørskind Vork Vandværks kildeplads, den lille sårbarhed i området, Egtved Vandværks dybe boringer (105 m) samt grundvandets strømningsretning i området kan området udvikles på særlige grundvandsbetingelser. De tilladte miljøklasser vil være 1-4, dog ikke grundvandstruende virksomheder.

### Oversvømmelse og erosion

Området 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 risiko for oversvømmelse i forbindelse med lokalplanens realisering.

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. Udpegning til OSD gør, at der stilles krav med hensyn til nedsivning af overflade- og tagvand.

---

---

## Natura 2000-område og bilag IV-arter

Området ligger inden for udpegning til oplande til sårbare Natura 2000 områder. Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af planen.

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.

## Særligt værdifulde landbrugsområder

Arealer nord for Egtved er generelt udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder. Lokalplanen inddrager et af disse arealer, hvor arealet dog erstatter et mindre areal, allerede udlagt i kommuneplanen til byudvikling. Det mindre areal kan derfor genudpeges, og det vurderes, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

## Inddragelse af arealer til byvækst

I 2017 blev der i kommuneplan 2017-2029 udlagt erhvervsrammen 4.E.5 nord for Egtved. Rammen er blevet udlagt, da der ikke var flere frie erhvervsarealer i Egtved. I Egtved er der dags dato fire øvrige erhvervsrammer, som alle er fuld udnyttet, og det er derfor ikke muligt at etablere nye virksomheder i rammerne.

Vejle Kommune ønsker at tage erhvervsrammen 4.E.5 ud af kommuneplanen og ombytte det med arealet vest for, som vist på nedenstående kort. 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."*

Begrundelsen for ombygningen er, at ejeren af den nuværende ramme 4.E.5 ikke længere ønsker at etablere et erhvervsområde på arealet, og derved vil det blive vanskeligt at få realiseret området.

Det nuværende område er i dag cirka 4,7 hektar. mens det nye rammeområde er cirka 7,3 hektar. Det vil sige at erhvervsområdet vil blive cirka 2,6 hektar større.

Det nye områdets størrelse er et resultat af de fysiske forhold på stedet, da det afgrænses af eksisterende skel mod nord, øst og syd, samt mod et dige mod nordvest. Områdets afgrænsning mod vest er placeret for at muliggøre en fornuftig indretning af hele området i forhold til infrastruktur og størrelse på grunde. Endvidere er det hensigten at fremme en effektiv udnyttelse af de offentlige investeringer og sikre erhvervsvenlighed gennem en fornuftig indretning af området. Ligeledes er området udpeget i samarbejde med Egtved Lokalråd og grundejer.

Hele området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) ligesom det nuværende område 4.E.5 og hele Egtved også gør. (se ovenstående afsnit **Særlige drikkevandsinteresser/nitratfølsomme indvindingsoplande**).

Det er Vejle Kommunes vurdering, at forøgelsen af erhvervsområdet ikke er en væsentlig forøgelse, som set i forhold til kommunens størrelse må være uden betydning for det samlede erhvervsrummelighed i kommunen. Kommunen lægger derfor ikke op til omfordeling af de 2,6 hektar.

---

## Fordebat

Der er afholdt fordebat i perioden 29. juni - 27. juli 2023 om ændring af kommuneplanen ved at erstatte det nuværende rammeområde til erhvervsformål med det større udlæg mod vest.

I fordebatten indkom ingen forslag.

## 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 planernes 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 inddrager et areal, der i dag anvendes som landbrugsareal. Arealet erstatter dog et mindre areal, allerede udlagt i kommuneplanen til byudvikling.

Planområdet kommer til at udgøre den nordlige afgrænsning af Egtved. Der udlægges derfor et beplantningsbælte, der sikrer en god overgang mellem Egtved og det åbne land.

Området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplandet til Tørskind Vork Vandværk. Boringerne til Tørskind Vork Vandværk ligger mere end 2,5 km nord for området, og området er ikke særligt sårbart over for nitrat. Egtved Vandværk har to kildepladser centralt i Egtved. På baggrund af den store afstand til Tørskind Vork Vandværks kildeplads, den lille sårbarhed i området, Egtved Vandværks dybe boringer (105 m) samt grundvandets strømningsretning i området kan området udvikles på særlige grundvandsbetingelser. De tilladte miljøklasser vil være 1-4, dog ikke grundvandstruende virksomheder. Lokalplanen stiller desuden krav om tætte belægnings på veje og efter konkret vurdering på parkeringsarealer og arealer til udendørs oplag, samt nedlægger forbud mod nedsivning af overfladevand fra arealer så som veje og parkeringsarealer samt fra zink- og kobbertage.

Der er et mindre erhverv på naboejendommen mod øst. Påvirkningen fra naboerhverv vurderes ikke væsentlig.

Der er mulighed for virksomhedsklasse 1- 4, dog ikke grundvandstruende virksomhed. Området må ikke belaste naboer med støj, lugt, støv og luftforurening i et niveau, som overstiger de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen. Påvirkningen fra planområdet vurderes ikke at være væsentlig.

Landevejen Ribevej er udlagt som offentlig vej og har god kapacitet. Den trafikale påvirkning ved ombygning af T-krydset Ribevej / Østergade til forsat kryds vil være begrænset.

Ved anvendelse til liberale erhverv som kontorer m.v. på grunde tættest på Ribevej, vil der kunne blive stillet vilkår om støjdæmpende foranstaltninger mod vejtrafikstøj fra Ribevej.

Arealer nord for Egtved er generelt udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder. Planområdet inddrager et af disse arealer, hvor arealet dog erstatter et mindre areal, allerede udlagt i kommuneplanen til byudvikling. Det mindre areal kan derfor genudpeges, og det vurderes, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

---

Der er et cirka 365 meter langt beskyttet dige i planområdet områdeafgrænsning mod øst. Diget beskyttes fortsat. Lokalplanen forudsætter, at der kan dispenseres til et mindre digegennembrud til ændret vejadgang til naboejendommen.

Ændring af T-krydset Ribevej/Østergade til et forsat kryds, hvor naboejendommens vejadgang flyttes fra Ribevej til planområdet, vurderes at kunne sikre en hensigtsmæssig trafiksikkerhed for alle trafiktyper.

Lokalplanen sikrer et afskærmende beplantningsbælte rundt om erhvervsområdet, og den visuelle påvirkning vurderes dermed ikke væsentlig.

Planerne vurderes derfor 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 4.E.5 Erhvervsområde ved Ribevej i Egtved**

Bebyggelsesprocent: 60

beregnet udfra den enkelte grund

Maks. bygningshøjde i meter: 10

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 4

#### **Bebyggelsens omfang**

Kommunalbestyrelsen 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 nødvendigvis gør det.

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende. Det kan være kontorerhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv.

Der kan ikke etableres detailhandel inden for området.

#### **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. Rent tagvand kan nedsives.

#### **Zonestatus**

Området er i landzone.

#### **Generelle rammer**

Her gælder også de generelle rammer.

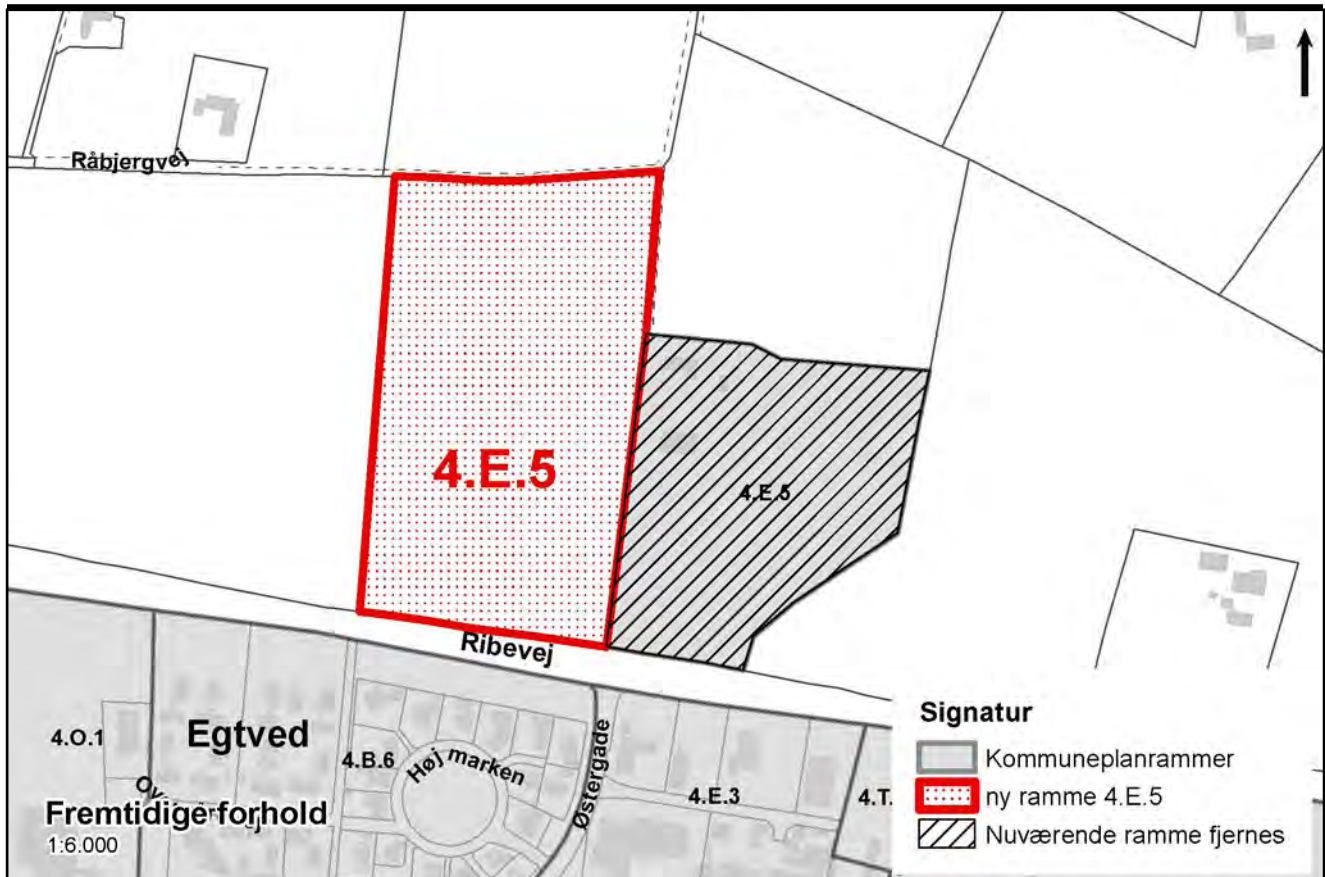
---

## **Ændring af ramme 4.E.5 Erhvervsområde ved Ribevej i Egtved**

Udlæg af området på cirka 7,3 hektar erstatter det nuværende udlæg på cirka 4,7 hektar.

Rammebestemmelserne fastholdes uændret.





Kortet viser udlæg af ny ramme 4.E.5 og den nuværende ramme, der fjernes.



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

**Lene Lykke Jensen**  
Arkitekt/Byplanlægger

Lokal tlf.: 76 81 22 66  
Mobil tlf.: 24 27 17 32  
LELJE@vejle.dk

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 vejle

11. marts 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-3-23

## **Endelig vedtagelse af lokalplan nr 1402 og tillæg nr 32**

Lokalplan nr. 1402 Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved og tillæg nr. 32 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 06.03.2024 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.

Lokalplanen er vedtaget uden ændringer.

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](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 11.03.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Lene Lykke Jensen**

**Teknik & Miljø**  
**Plan & Energi**

Kirketorvet 22, 7100 Vejle  
Tlf.: 76 81 22 30  
[www.vejle.dk](http://www.vejle.dk)

CVR Nr. 29 18 89 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. 11.03.2024

## Lokalplan nr. 1402 og tillæg nr. 32

### *Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved*

Formålet med lokalplanen er, at udlægge områdets areal til erhverv inden for miljøklasse 1-4, at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer, og at sikre, at der etableres afskærmende beplantningsbælter langs områdets afgrænsning, samt at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Formålet med tillægget er, at udlægge området til anvendelse til erhverv i miljøklasse 1-4. Området erstatter det nuværende udlæg af rammeområde 4.E.5 Erhvervsområde ved Ribevej i Egtved på naboejendommen mod øst, Ribevej 186. Anvendelse fastholdes uændret i det nye område til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende. Det kan være kontor erhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv. Der kan ikke etableres detailhandel inden for området.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer.

### **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. 06.03.2024 vedtaget lokalplan nr. 1402 Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved og tillæg nr. 32 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 11.03.2024 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.

### **Undtagelse fra områdeklassificering**

Området omfattet af lokalplanen undtages hermed fra områdeklassificeringen, jævnfør jordforureningsloven. Regulativ for Jord er derved ændret. Du kan se det opdaterede kort på [www.kortvejle.dk](http://www.kortvejle.dk). Læs mere og se regulativet her: [www.vejle.dk/omradeklassificering](http://www.vejle.dk/omradeklassificering)