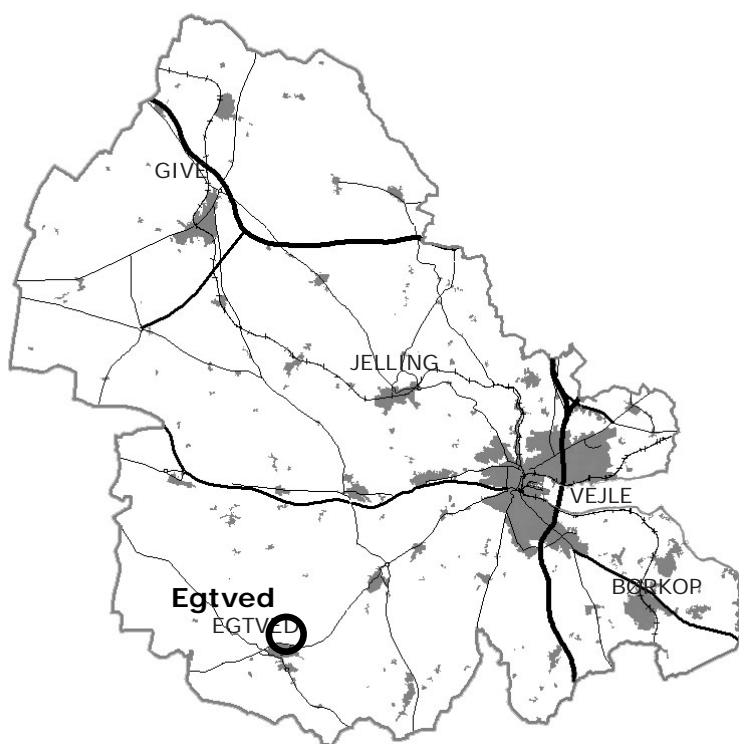


LOKALPLAN NR. 1402

Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

06.03.2024
11.03.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE
5	BAGGRUND OG FORMÅL
5	EKSISTERENDE FORHOLD
6	LOKALPLANENS INDHOLD
6	Anvendelse
6	Udstykning og bebyggelse
6	Vej-, sti- og parkeringsforhold
7	Ubebyggede arealer
8	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
8	Natura 2000-område og bilag IV-arter
9	Museumsloven
9	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
10	Kommuneplan 2021-2033
11	Visionsplan
11	Servitutter
12	Arkitekturpolitik
12	Bæredygtighed og klima
12	Oversvømmelse og erosion
13	Tilgængelighed
13	Forsyning
13	Miljøforhold
15	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET
18	BESTEMMELSER
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
21	§ 7 Bebyggelsens udseende
22	§ 8 Ubebyggede arealer
24	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
25	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder
25	§ 11 Grundejerforening
26	§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

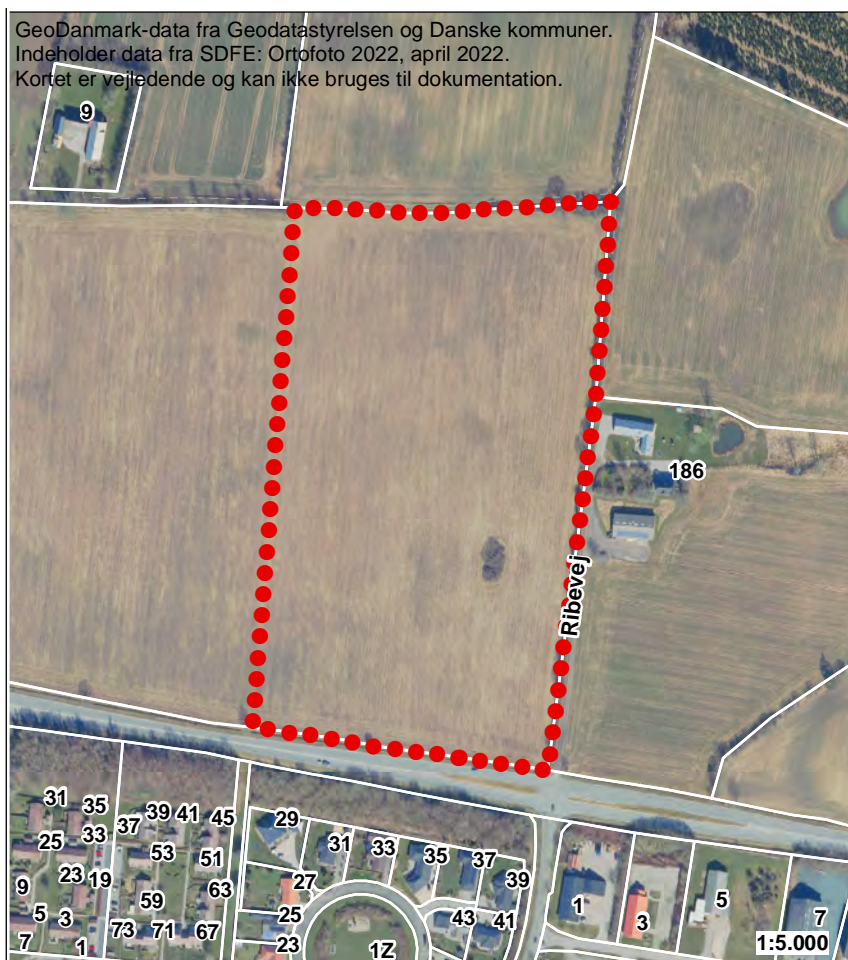
A. Planteliste

KORTBILAG

1. Matrikler
2. Eksisterende forhold
3. Fremtidige forhold
- 3a. Fremtidige forhold, sidevejsprincip

LOKALPLAN NR. 1402

Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning.

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

PLANPROCES

08.11.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet
13.11.2023 - 15.01.2024 Offentlig høring
06.03.2024 Endelig vedtagelse i byrådet
11.03.2024 Offentliggørelse



Området set fra sydøst mod vest langs Ribevej.



Området set fra det sydøstlige hjørne mod nordvest.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Der er mangel på ubebyggede erhvervsgrunde i Egtved, og der ønskes mulighed for, at flere virksomheder kan etablere sig.

Lodsejer ønsker at udvikle et erhvervsområde nord for Ribevej. Området skal erstatte det nuværende udlæg af rammeområde 4.E.5 Erhvervsområde ved Ribevej i Egtved på naboejendommen, umiddelbart mod øst, da naboejendommens ejer ikke længere ønsker udlægget.

Lokalplanens formål 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.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område på cirka 7,3 hektar er i dag landbrugssjod. Området udgør den østlige del af matr.nr. 6ac Egtved By, Egtved og er beliggende nord for landevejen Ribevej ved Egtved. Området ligger dermed nordvest for T-krydset mellem Ribevej og Østergade, hvor Østergade fører mod syd ind i Egtved by.

Syd for Ribevej er der et bredt beplantningsbælte med et boligområde bagved. Umiddelbart øst for området er der en ejendom i landzone med bolig og erhverv, mens der nordvest for området er læhegn på et beskyttet dige med retning mod vest. Området er derudover omgivet af landbrugsjod og længere væk fritliggende ejendomme i det åbne land.

I områdets sydøstlige del er der en mindre, tilgroet sø. Der er læhegn i en del af områdets afgrænsning mod nord, samt læhegn på et beskyttet dige i hele områdets afgrænsning mod øst.

Områdets terræn stiger, cirka fra kote 80 mod sydvest, i et småbakked forløb fra Ribevej mod nord, hvor der mod nordvest og mod øst dannes nogle små bakketoppe, cirka i kote 85 - 87, hvorefter terrænet igen falder mod nord - nordøst, cirka til kote 83.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Området set fra det nordøstlige hjørne mod sydvest.



Området set fra nordvest mod nordøst og naboejendom mod øst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende, med virksomheder inden for miljøklasse 1-4 jævnfør Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og planlægning. Det kan f.eks være kontorerhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv. Der kan ikke etableres detailhandel inden for området.

Udstykning og bebyggelse

Erhvervsgrunde må udstykkes med en størrelse på mindst 1.600 m², i princippet som vist på kortbilag 3 og 3a.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til vejskel inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse skal respektere parallelbyggelinje mod landevejen Ribevej på 20,0 meter fra vejmidte. Byggelinjen er vist som "Vejbyggelinje amtsveje" på kortbilag 3 og 3a og uden højde- og passagetillæg, som skal tillægges.

Bebyggelse skal respektere skråbyggelinje ved vejtilslutning til landevejen Ribevej på 40 x 210 meter, målt fra den skærende vejs midtlinje.

De to byggelinjer fremgår af samme tinglyste servitut.

I facader mod veje skal der indarbejdes variation og detaljer ved skift, fremrykninger, forskydninger, forskellige farver eller materialer, og lignende.

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ribevej, som vist på kortbilag 3 og 3a. Sikring af gode oversigtsforhold ved vejadgang til planområdet samt inden for selve området indgår i det konkrete vejprojekt.

Landevejen Ribevej er udlagt som offentlig vej og har god kapacitet. Det vurderes, at det nuværende T-kryds Ribevej/Østergade bør ombygges til et forsat kryds, hvorfra det nye erhvervsområde får vejadgang.



Området set fra nordvest mod øst langs Ribevej og mod det nuværende kryds Ribevej/Østergade.



Området set fra det nordøstlige hjørne mod sydvest og mod Ribevej.

Det forudsættes, at der kan dispenseres til et mindre digegennembrud til ændret vejadgang til naboejendommen Ribevej 186, 6040 Egtved mod øst. Dermed får ejendommen vejadgang gennem lokalplanens område i stedet for som nu, direkte til Ribevej.

Ændring af T-krydset Ribevej/Østergade til et forsat kryds og fjernelse af naboejendommens vejadgang til Ribevej vurderes at kunne sikre en hensigtsmæssig trafikikkerhed for alle trafiktyper.

Vejene A - A og C - C udlægges i en bredde på minimum 12 meter med en kørebanebredde på minimum 8,0 meter. Udlæg af vej C-C sikrer, at der om ønsket kan ske en fremtidig udvidelse af erhvervsområdet mod vest, uden etablering af flere vejadgange til Ribevej.

Sideveje D-D er udlagt med mindre bredder, velegnet til mindre virksomheder med mindre kørsels- og transportbehov, i princippet som vist på kortbilag 3a, hvor en gruppe af mindre grunde vises samlet omkring en sidevej.

Vej B-B udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 4,0 meter, hvilket aktuelt muliggør etablering af ny overkørsel til ejendommen Ribevej 186, 6040 Egtved, samt sikrer, at der om ønsket kan ske en fremtidig udvidelse af kørebanebredden inden for vejudlægget.

Da området er udpeget til et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal veje etableres med tætte belægninger.

Umiddelbart nord for området forløber vandrestien "Sporet til Oustrup" på udlagte grusveje i matrikelkortet, og der skal derfor etableres stiforbindelse mod nord dertil.

Ubebyggede arealer

Diget med beplantning ved områdets afgrænsning mod øst, og som fremgår af kortbilag 2, 3 og 3a, skal bevares ifølge § 8.1. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

Der skal udlægges et beplantningsbælte på 10 meter i bredden rundt langs områdets afgrænsning for at markere overgangen til det åbne land og til Ribevej, i princippet som vist på kortbilag 3 og 3a.

Beplantningsbæltet skal have karakter af levende læhegn og bestå af naturligt hjemmehørende arter af træer og buske fra plantelisten på bilag A. Plantelisten er delt i arter, der vurderes at have dybtgående rødder og arter, der ikke vurderes at have dybtgående rødder.



Vandrestien Sporet ved Oustrup nordøst for området.



Vandrestiens forløb videre mod nord fra områdets nordøstlige hjørne.

Der vil i en mindre del af beplantningsbæltet blive fremført kloakledninger med servitut om, at der inden for 2 meter til hver side af ledningerne ikke må plantes større træer og buske med dybtgående rødder. Det betyder, at der i respektzonen på i alt 4 meters bredde omkring kloakledninger skal vælges arter uden dybtgående rødder. Se vejledende vurdering på plantelisten.

I beplantningsbælte skal også indgå arter, der bliver mindst 10,0 meter høje, så de skjuler bebyggelsen. Det betyder, at der i de øvrige 6 meters bredde af beplantningsbæltets udlæg skal plantes større træer og buske fra plantelisten, så tilstrækkelig afskærmning af erhvervsområdet opnås.

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Der gives dog mulighed for etablering af støjdæmpende foranstaltninger på den enkelte grund som støjmur eller beplantet støjvold, hvis det sker som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. Bemærk dog også øvrige krav til faste anlæg, hegn i skel og terrænregulering.

Hegn i skel skal være levende hegn eller trådhegn, hvilket vil sige, at der ikke må opsættes faste hegn i skel.

Udendørs oplag, fast hegn og parkering må ikke etableres inden for parallelbyggelinje eller skråbyggelinje fra Ribevej.

Da området er udpeget til særligt drikkevandsområde (OSD) kan der ud fra en konkret vurdering blive stillet krav om, at arealer til udendørs oplag skal etableres med tætte belægninger.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1,0 meter. Bemærk også, at der ikke må ske terrænregulering af diget ved områdets afgrænsning med øst.

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

Da området er udpeget til OSD, må tagvand nedsives, dog ikke fra zink- og kobbertage. Der nedlægges også forbud mod nedsivning af overfladevand fra arealer så som veje og parkeringsarealer, m.v.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Natura 2000-område

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 lokalplanen.

Habitatdirektivet

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Topografisk er arealet dog oplagt for forhistorisk bebyggelse, og umiddelbart syd for arealet er registreret spor af en jernalderboplads, der ikke er afgrænset i sin udstrækning. Det anbefales, at der forud for jordarbejde foretages en arkæologisk forundersøgelse efter retningslinjerne i Museumsloven.

Diger

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Alle ændringer i diger kræver generelt dispensation fra kommunen. F.eks. til fjernelse og gennembrud af diget, fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget. Etablering af overkørsel mod øst til ejendommen Ribevej 186 kræver således dispensation til digegennembrud.

Der kræves ikke dispensation til almindelig vedligeholdelse, som at reparere diget hvor sten er skredet ned, og et sammensunkent parti af et jorddige kan udbedres med jord eller græstørv. Uden tilladelse kan der ske en traditionel beskæring som styning eller stævning af træer, og eksisterende levende hegn på et dige kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen, men vil fortsat blive administreret efter museumslovens regler. Efterfølgende ændringer af diget vil kræve dispensation fra lokalplanen.

Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er ikke husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet, som vil blive reduceret væsentligt i sine udvidelsesmuligheder som følge af udlæg af lokalplanområdet til byzone. De nærmeste større husdyrbrug er Oustrupvej 19, som er et kvægbrug 990 meter nord for lokalplanområdet og Tudvadvej 34, som er et svinebrug, der ligger 2,3 km øst for området.

Der er landbrugspligt på matr.nr. 6ac Egtved By, Egtved. 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.

Lokalplanen dækker et område på cirka 7,3 hektar. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassin, servitutter for ledninger og lignende, samt det beskyttede dige. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af erhverv, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Naturområder og Områder hvor skovrejsning er uønsket

Et vandhul i områdets sydøstlige del er på over 100 m² og blev derfor på digitalt grundlag omfattet af naturbeskyttelsesloven som § 3 beskyttet sø. Ved en konkret vurdering i 2022 kunne dog konstateres, at vandhullet reelt ikke har naturmæssige kvaliteter til at kunne oppebære udpegningen som § 3 beskyttet sø, og § 3 beskyttelsen bortfaldt derfor.

Udpegnung af vandhullet som naturområde og område hvor skovrejsning er uønsket, omfattet af hovedstrukturens retningslinjer, bortfaldt dermed også.

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.

Særlige drikkevandsinteresser

Se afsnittet Miljøforhold, punktet Drikkevand, side 14 her i redegørelsen vedrørende hovedstrukturens retningslinje for særlige drikkevandsinteresser.

Erhvervsområder

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. Der skal gøres en særlig indsats for, at specielt virksomhederne langs indfaldsvejene og andre markante områder præsenterer sig harmonisk og med en høj kvalitet i arkitekturen.

Rammer

Området er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Det nuværende rammeområde 4.E.5 Erhvervsområde ved Ribevej i Egtved er udlagt på naboarealet

mod øst. For rammeområde 4.E.5 gælder, at 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.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 60, og der kan bygges i en højde på op til 10,0 meter. 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 nødvendiggør det.

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.

Tillæg nr. 32

For at give mulighed for at udlægge området til anvendelse til erhverv i miljøklasse 1-4, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. 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. Området på cirka 7,3 hektar skal således erstatte det nuværende udlæg på cirka 4,7 hektar.

Bestemmelserne for rammeområde 4.E.5 fastholdes uændret i det nye område. Dvs., at området kan anvendes til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende. Anvendelse kan være kontorerhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomhed eller lettere fremstillingserhverv. Der kan ikke etableres detailhandel inden for området.

Visionsplan

I 2011 blev der i samarbejde med borgerne udarbejdet en Visionsplan for Egtved. Visionsplanen Egtveds erhvervsliv var i 2011 præget af mange små og mellemstore virksomheder. Erhverv og detailhandel er fortrinsvis placeret i den nordlige del af byen ved Aftensang og Ribevej.

Erhvervslivet var på daværende tidspunkt ikke i udvikling og der var begrænset med antallet af arbejdspladser i byen. Det blev vurderet, at nye erhverv primært ville være liberale erhverv og mindre virksomheder. Der var udlagt mindre nye arealer til udvikling af erhvervsområder ved Tudvadvej i kommuneplanen, og disse arealer er nu opbrugt.

Egtved Udviklingsråd efterspørger derfor udlæg af nyt areal til erhverv, da Visionsplanens ønske om at tiltrække liberale erhverv og mindre erhvervsvirksomheder fortsat er gældende. Nærværende lokalplan gør det således muligt.

Servitutter

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

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 opholdsarealer 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.

Der er tale om et nyt erhvervsområde, hvor der stilles krav om et afskærmende beplantningsbælte rundt om erhvervsområdet, om at bebyggelse fremstår i høj arkitektonisk kvalitet, og at facader mod veje skal brydes for at give variation, foruden ved at der stilles krav til placering af bebyggelse og skiltning.

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 CO₂. Erhvervsområdet lokalplanlægges, da de eksisterende erhvervsområder i Egtved er fuldt udbyggede. Erhvervsområdets beliggenhed nord for Ribevej gør, at byens erhvervsområder primært vil være samlet omkring Ribevej.

Erhvervsområdets beliggenhed i tilknytning til Egtved betyder, at der er mulighed for at cykle og tage kollektiv transport. Områdets beliggenhed umiddelbart nord for en overordnet landevej som Ribevej giver en hensigtsmæssig trafikafvikling via det overordnede vejnet. Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

Oversvømmelse og erosion

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

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

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. Da området er udpeget til OSD må tagvand nedslives, dog ikke fra zink- og kobbertage. Der nedlægges også forbud mod nedslivning af overfladevand fra arealer så som veje og parkeringsarealer, m.v.

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.

Lokalplanområdet grænser op til eksisterende forsyningsområde for Egtved Varmeværk a.m.b.a..

Spildevand

Området skal separatkloakeres. Da området er udpeget til OSD, skal regnvandsbassin etableres med tæt membran, som skal føres op til maksimalt vandspejl.

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

Støj, lugt, støv og luftforurening

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

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet må ikke belaste naboer med støj, lugt, støv og luftforurening i et niveau, som overstiger de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

En virksomheds miljøklasse fastsættes ud fra en konkret vurdering af virksomhedens aktiviteter og udnyttelse af grunden. Hvor den enkelte virksomhed kan placeres inden for området, påvirkes således af afstanden til boligområdet mod syd og naboejendommen mod øst.

Årsdøgntrafikken på Ribevej var på 3.179 køretøjer i 2022. Ved 10 års fremskrivning forventes således en årsdøgntrafik på op til cirka 4.000 køretøjer.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj ved liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.) er L_{den} 63 dB.

Det vurderes umiddelbart, at der ikke er behov for en konkret beregning af vejtrafikstøj, da der i tilfælde af anvendelse til liberale erhverv som kontorer m.v. på grunde tættest på Ribevej, vil kunne blive stillet vilkår om støjdæmpende foranstaltninger mod vejtrafikstøj fra Ribevej. Påvirkningen vurderes dog ikke at være væsentlig.

Der må etableres støjdæmpende foranstaltninger på den enkelte grund som støjmur eller beplantet støjvold, hvis det sker som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. Dette gælder både for virksomheds- og vejtrafikstøj. Beplantning på støjvold skal da bestå af naturligt hjemmehørende arter af træer og buske fra plantelisten på bilag A.

Trafikkapacitet

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.

Drikkevand

Lokalplanområdet 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). Den vestlige del af Egtved by er desuden udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Hele byen ligger desuden inden for vandindvindingsområde 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.

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.

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 planområdets områdeafgrænsning mod øst. Diget beskyttes fortsat. Lokalplanen forudsætter, at der kan dispenseres til et mindre digegennembrud til ændret vejadgang til nabo-ejendommen.

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.

Planen 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.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1402

Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved

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 områdets areal til erhverv,
- at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer,
- at sikre, at der etableres afskærmende beplantningsbælter langs områdets afgrænsning, samt
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 6ac Egtved By, Egtved. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 13.09.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

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

§ 3 Anvendelse

3.1

Området må anvendes til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende, med virksomheder inden for miljøklasse 1 - 4 jævnfør Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og planlægning, som f.eks. kontor erhverv, liberale erhverv, engroshandel, håndværksvirksomheder eller lettere fremstillingserhverv. Der må ikke etableres detailhandel inden for området.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander og fælles p-pladser.

3.3

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

§ 4 Udstykning

4.1

Erhvervsgrunde må udstykkes med en størrelse på mindst 1.600 m², i princippet som vist på kortbilag 3 og 3a.

4.2

Regnvandsbassiner 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 Ribevej, som vist på kortbilag 3 og 3a.

5.2

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

5.3

Veje skal etableres med tætte belægnings.

Ud fra en konkret vurdering kan der blive stillet krav om, at parkeringsarealer skal etableres med tætte belægnings.

5.4

Veje A-A udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 8,0 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.5

Vej B-B udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 4,0 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.6

Vej C-C udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 8,0 meter til fremtidig udvidelse af erhvervsområdet mod vest. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.7

Sideveje D-D udlægges i en bredde på minimum 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6,0 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.8

Sti udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter, som vist på kortbilag 3 og 3a.

5.9

Sti skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

5.10

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv, og 1 p-plads pr. 100 m² andet erhverv.

5.11

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv og 1 cykel p-plads pr. 200 m² andet erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

6.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10,0 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger 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

Bebyggelsens placering i forhold til vejskel og øvrige skel:

- Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til vejskel inden for lokalplanområdet.
- Bebyggelse i mindre højde end 7 meter over niveauplan/terræn må ikke placeres nærmere end 2,5 meter til øvrige skel.
- Bebyggelse på eller i større højde end 7 meter over niveauplan/terræn må ikke placeres nærmere end 5,0 meter til øvrige skel.

6.4

Bebyggelse skal respektere følgende to vejbyggelinjer, der fremgår af samme tinglyste servitut:

- Parallelbyggelinje mod landevejen Ribevej på 20,0 meter fra vejmidte. Byggelinjen er vist som "Vejbyggelinje amtsveje" på kortbilag 3 og 3a og uden højde- og passagetillæg, som skal tillægges.

-
- Skråbyggelinje ved vejtilslutning til landevejen Ribevej på 40 x 210 meter, målt fra den skærende vejs midtlinje.

6.5

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

I facader mod veje skal der indarbejdes variation og detaljer ved skift, fremrykninger, forskydninger, forskellige farver eller materialer, og lignende.

7.2

Antenner og parabler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, sti og fællesarealer. Parabler må højst have en diameter på 1,0 meter.

7.3

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

7.4

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.

7.5

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

7.6

Affaldsløsninger/oplag af affald skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen.

Skilte

7.7

Der kan mod vej inden for området opsættes 1 søjleskilt/pylonskilt pr. ejendom med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning, så der kun er ét søjleskilt pr. ejendom. Søjleskilte opsættes med samme afstand til vej.

7.8

Ved den vej, hvorfra der er kørende adgang, kan der opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne.

7.9

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

7.10

Der kan opsættes logo, 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

Diget med beplantning ved områdets afgrænsning mod øst, og som fremgår af kortbilag 2, 3 og 3a, skal bevares. Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplantes eller gentilplantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

8.2

Der skal udlægges areal til regnvandsbassin, i princippet som vist på kortbilag 3 og 3a. Regnvandsbassin inden for indvindingsopland skal etableres med tæt membran, som skal føres op til maksimalt vandspejl. Regnvandsbassinet skal etableres, så det fremstår rekreativt, og må ikke hegnes.

8.3

Der skal udlægges et beplantningsbælte på 10 meter i bredden rundt langs områdets afgrænsning for at markere overgangen til det åbne land og til Ribevej, i princippet som vist på kortbilag 3 og 3a.

8.4

Bepantningsbæltet skal have karakter af levende læhegn og bestå af naturligt hjemmehørende arter af træer og buske fra plantelisten på bilag A, hvor plantelisten er delt op i arter, der vurderes at have dybtgående rødder og arter, der ikke vurderes at have dybtgående rødder.

I beplantningsbæltet skal indgå de arter fra listen, der bliver mindst 10,0 meter høje, så de skjuler bebyggelsen. Dog vil der i en mindre del af beplantningsbæltet blive fremført kloakledninger med servitut om, at der inden for 2 meter til hver side af ledningerne ikke må plantes større træer og buske med dybtgående rødder.

8.5

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 8,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

8.6

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

8.7

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1,0 meter.

8.8

Der må kun etableres støjdæmpende foranstaltninger på den enkelte grund som støjmur eller beplantet støjvold, hvis det sker som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse ifølge §§ 9.2 og 9.3. Beplantning på støjvold skal da bestå af naturligt hjemmehørende arter af træer og buske fra plantelisten på bilag A.

8.9

Hegn i skel skal være levende hegn eller trådhegn.

8.10

Udendørs oplag, fast hegn og parkering må ikke etableres inden for parallelbyggelinje eller skråbyggelinje fra Ribevej.

8.11

Ud fra en konkret vurdering kan der blive stillet krav om, at arealer til udendørs oplag skal etableres med tætte belægnings.

8.12

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

8.13

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan. Overfladevand fra arealer så som veje og parkeringsarealer m.v. må dog ikke nedsives.

8.14

Tagvand må nedsives, dog ikke fra zink- og kobbertage.

8.15

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.

8.16

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret:

- den i § 5 nævnte sti,
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer,
- det i § 8 nævnte fælles opholdsareal, og
- det i § 8 nævnte beplantningbælte.

9.2

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

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjdæmpende foranstaltninger nævnt i § 8 er etableret.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Det kræver tilladelse fra Vejle Kommune til dispensation fra museumsloven til digegennembrud til ny vejadgang mod øst til ejendommen Ribevej 186.

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 området er bebygget. Det er grundejernenes 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 §§ 5 og 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.

PLANTELISTE

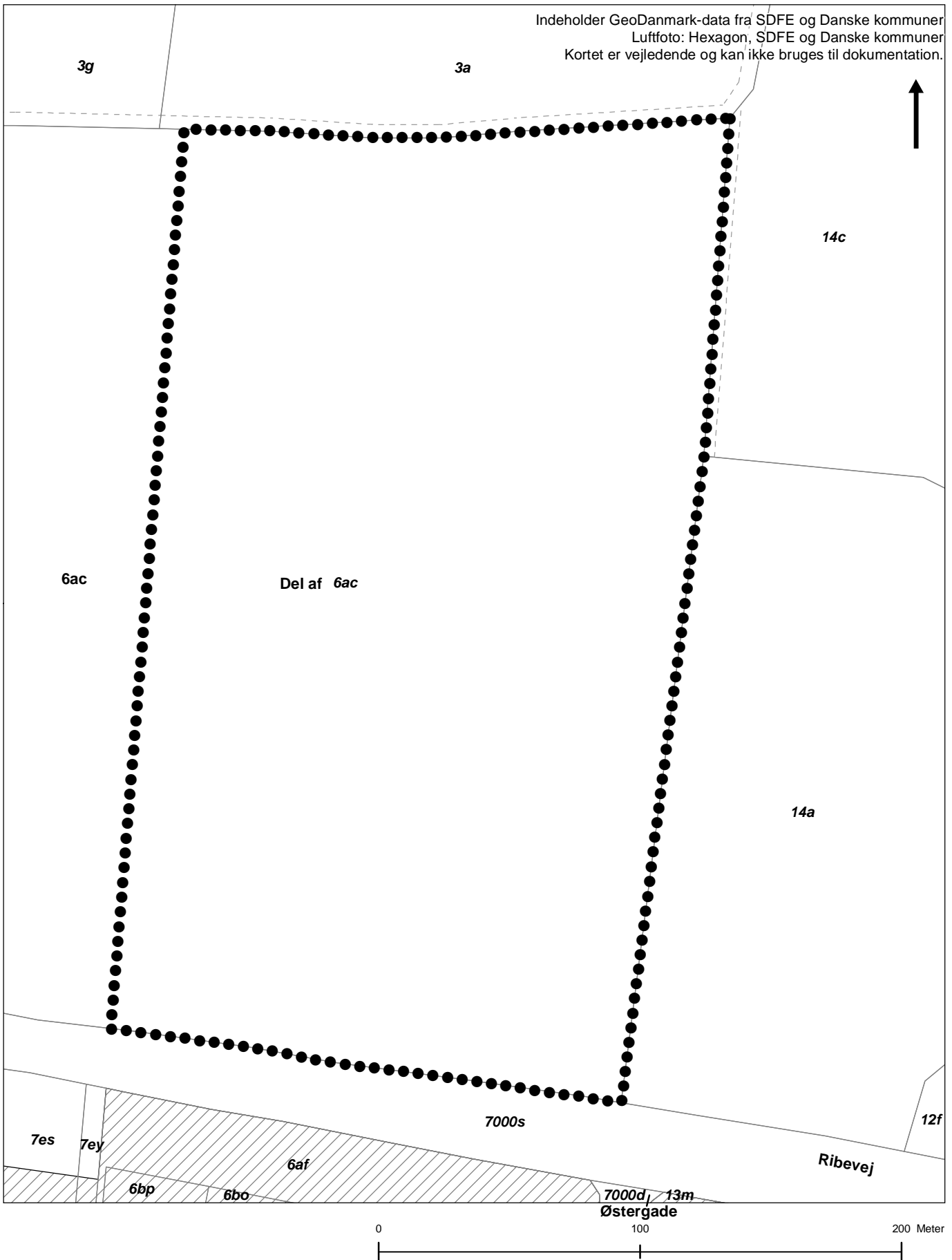
Dansk navn (Evt. Latinsk navn)		
Buske og lave træer til beplantningsbælter	"Dybtgående rødder"	"Ikke dybtgående rødder"
Blågrøn rose (Rosa dumalis ssp. Dumalis)		X
Alm æblerose (Rosa rubiginosa)		X
Glat hunderose (Rosa canina ssp. Canina)		X
Solbær (Ribes nigrum)		X
Dunet gedeblad (Lonicera xylosteum)		X
Bened (Euonymus europaeus)		X
Hassel (Corylus avellana)		X
Fjeldribs (Ribes alpinum)		X
Alm. hyl (Sambucus nigra)		X
Slåen (Prunus spinosa)		X
Kvalkved (Viburnum opulus)		X
Tørst (Frangula alnus)		X
Skov hindbær (Rubus idaeus)		X
Almindelig ene (Juniperus communis)	X	
Skovæble (Malus sylvestris)	X	
Alm. hvidtjørn (Crataegus laevigata)	X	
Engriflet hvidtjørn (Crataegus monogyna)	X	
Vrietorn (Rhamnus cathartica)	X	
Middelhøje træer til beplantningsbælter	"Dybtgående rødder"	"Ikke dybtgående rødder"
Alm. hæg (Prunus padus ssp. Padus)	X	
Navr (Acer campestre)	X	
Alm. røn (Sorbus aucuparia ssp. Aucuparia)	X	
Seljerøn (Sorbus intermedia)	X	
Rødel (Alnus glutinosa)	X	
Fuglekirsebær (Prunus avium)	X	
Spidsløn (Acer platanoides)	X	
Småbladet lind (Tilia cordata)	X	
Dunbrik (Betula pubescens)	X	
Vortebirk (Betula pendula)	X	
Høje træer til beplantningsbælter	"Dybtgående rødder"	"Ikke dybtgående rødder"
Avnbøg (Carpinus betulus)	X	
Vintereg (Quercus petraea)	X	
Ask (Fraxinus excelsior)	X	
Stilkeg (Quercus robur)	X	
Skovelm (Ulmus glabra ssp. Glabra)	X	
Bøg (Fagus sylvatica)	X	
Skovfyr (Pinus sylvestris)	X	

Bemærk, at plantelisten er en vejledende oversigt mht. dybtgående > < ikke dybtgående rødder:





- "Dybtgående rødder": Arter der vurderes at kunne udvikle et rodsystem (pæle-, hjerterod, el. lign.), der kan være direkte eller indirekte til gene for kabelanlæg og ledninger.
- "Ikke dybtgående rødder": Arter der ikke vurderes at kunne udvikle et rodsystem, der kan være til gene for kabelanlæg og ledninger.


Den vejledende oversigt (dybtgående > < ikke dybtgående rødder) er en revideret version af Energinet Dk's liste, marts 2016.

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

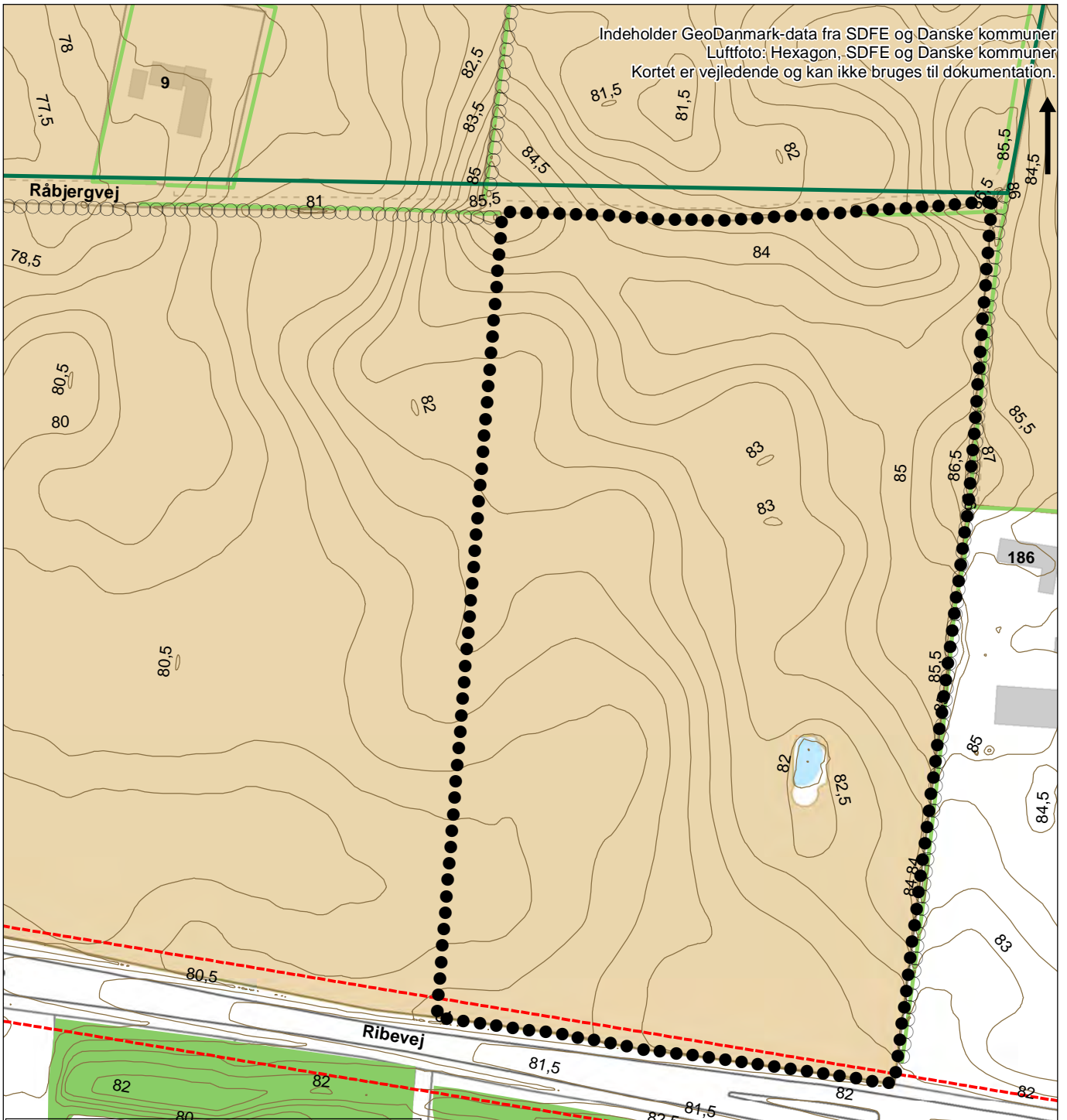


Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel, Egtved By, Egtved
-  Optaget vej
-  Byzone

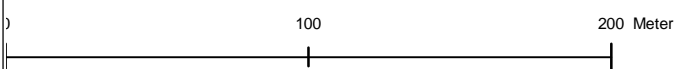
 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 1
Lokalplan nr.1402 Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved		Mål: 1:2.000 Dato: 13.09.23 Rev: xxx Init.: Lejje
Matrikler		


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
-  Matrikelskel, Egtved By, Egtved
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Kurver 0,5 m
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  Vejbyggelinje amtsveje
-  Særlig værdifulde landbrugsomr (kp)
-  Sø
-  Læhegn
-  Beplantningsbælte
-  Vandrerute Sporet ved Oustrup

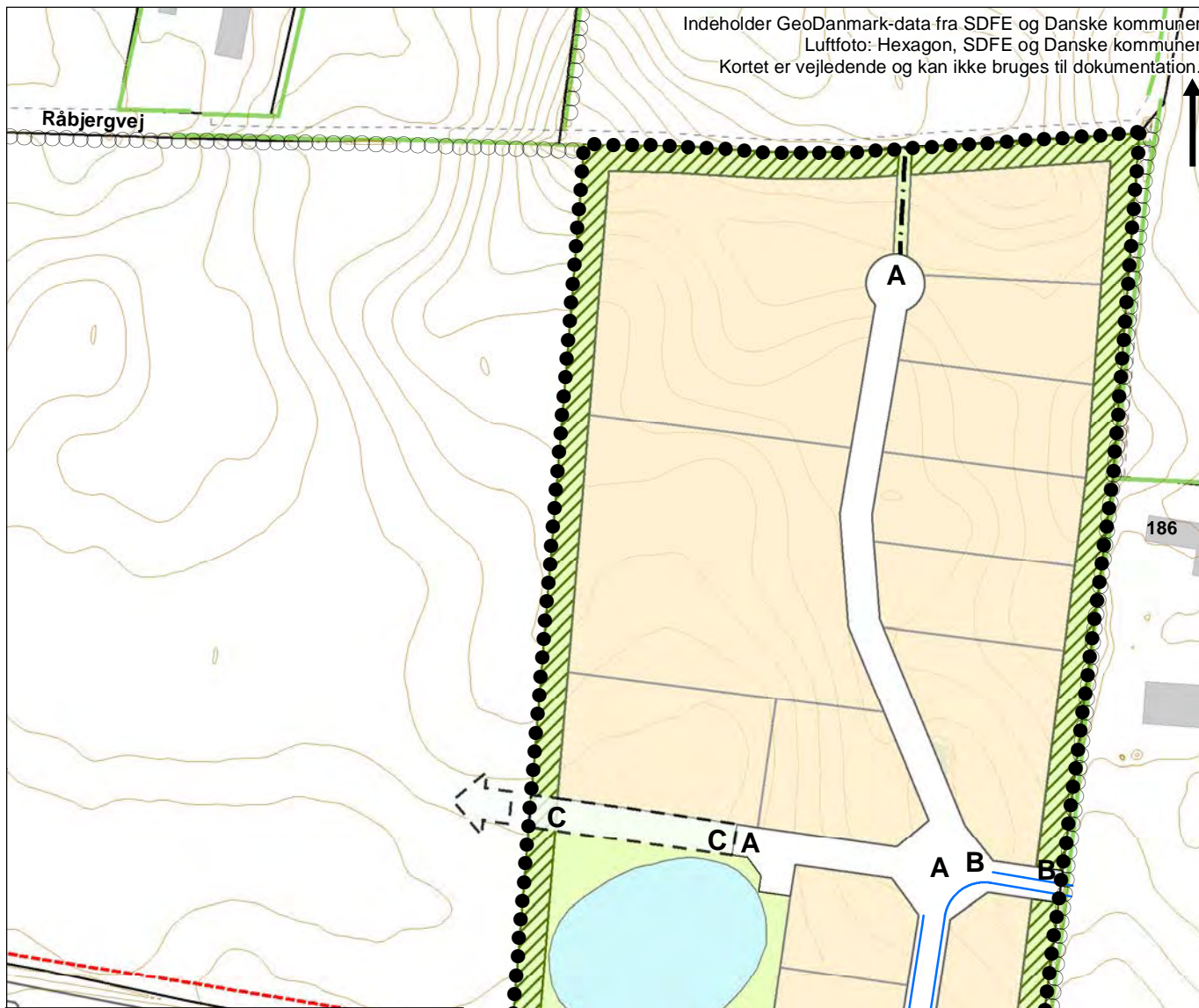




















 **VEJLE** Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi

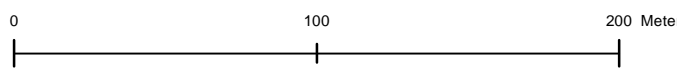
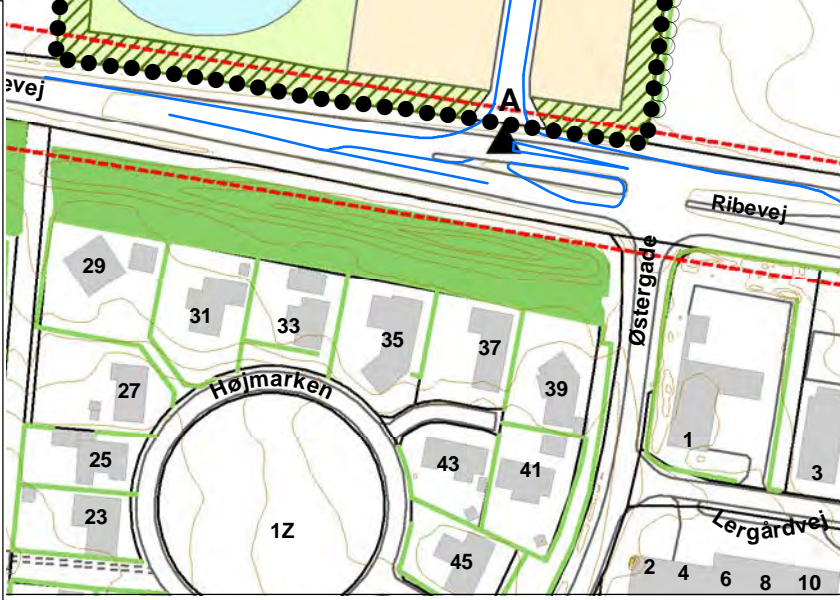
Kortbilag 2


Lokalplan nr. 1402
Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved
EKSISTERENDE FORHOLD

Mål: 1:2.500
Dato: 13.09.23
Rev:
Init.: Lelje



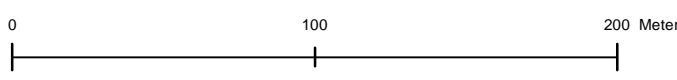
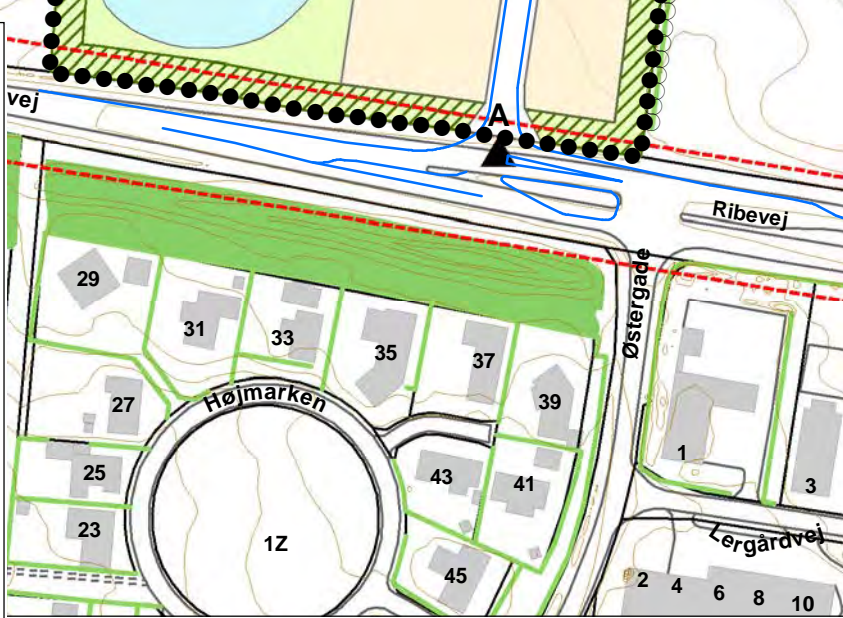
- Signatur**
-  Lokalplanens afgrænsning
 -  Matrikelskel, Egtved By, Egtved
 -  Optaget vej
 -  Bygninger med husnummer
 -  Udstykningsprincip erhvervsgrunde
 -  Vejbyggelinje amtsveje
 -  Princip for forsat kryds
 -  Vejadgang
 -  Vej
 -  Sti
 -  Vejudlæg
 -  Fælles friareal
 -  Beplantningsbælte på 10 meter
 -  Regnvandsbassin
 -  Kurver 0,5 m
 -  Beskyttede sten og jorddiger
 -  Læhegn
 -  Beplantning



 <p>Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 3</p>
<p>Lokalplan nr. 1402 Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved</p> <p>FREMtidIGE FORHOLD</p>	<p>Mål: 1:2.500 Dato: 13.09.23 Rev: Init.: Lejle</p>



- Signatur**
- Lokalplanens afgrænsning
 - Matrikelskel, Egtved By, Egtved
 - Optaget vej
 - Bygninger med husnummer
 - Udstykningsprincip erhvervsgrunde
 - Vejbyggelinje amtsveje
 - Princip for forsat kryds
 - Vejadgang
 - Vej
 - Sti
 - Vejudlæg
 - Fælles friareal
 - Beplantningsbælte på 10 meter
 - Regnvandsbassin
 - Kurver 0,5 m
 - Beskyttede sten og jorddiger
 - Læhegn
 - Beplantning



VEJLE Teknik & Miljø
KOMMUNE Plan & Energi

Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1402
 Erhvervsområde nord for Ribevej, Egtved
FREMTIDIGE FORHOLD

Mål: 1:2.500
 Dato: 13.09.23
 Rev:
 Init.: Lelje



Teknik & Miljø - Plan & Energi
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
Mail: 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 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

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 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 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. Læs mere og se regulativet her: www.vejle.dk/omradeklassificering