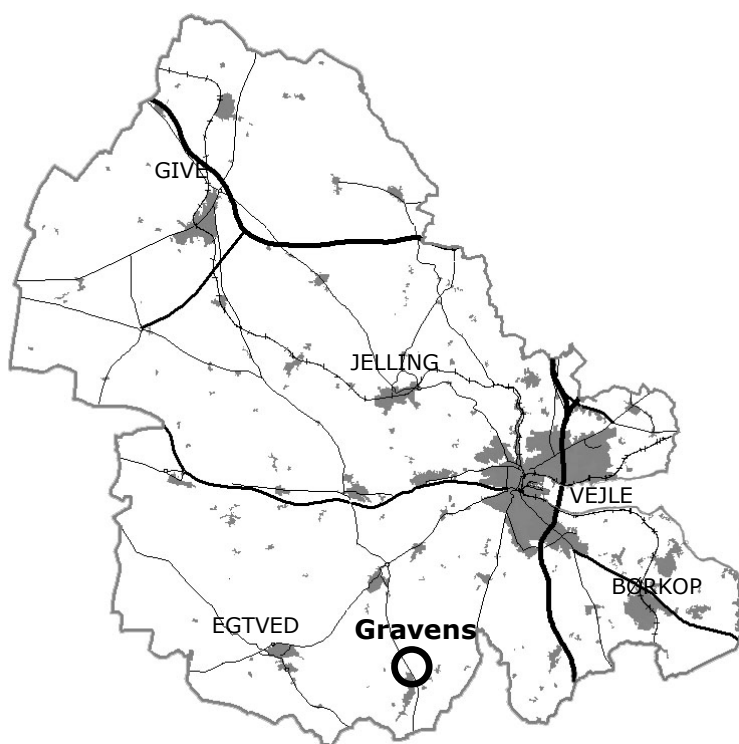


# LOKALPLAN NR. 1411

Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

26.02.2025  
03.03.2025

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 5 REDEGØRELSE

- 5 BAGGRUND OG FORMÅL
- 5 EKSISTERENDE FORHOLD
- 7 LOKALPLANENS INDHOLD
  - 7 Anvendelse
  - 7 Udstykning og bebyggelse
  - 7 Vej- og parkeringsforhold
  - 8 Ubebyggede arealer
- 9 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
  - 9 Natura 2000-område og bilag IV-arter
  - 9 Naturbeskyttelsesloven
  - 9 Museumsloven
  - 10 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
  - 10 Kommuneplan 2021-2033
  - 11 Servitutter
  - 12 Arkitekturpolitik
  - 12 Bæredygtighed og klima
  - 12 Oversvømmelse og erosion
  - 13 Forsyning
  - 13 Miljøforhold
- 15 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

### 16 BESTEMMELSER

- 16 § 1 Formål
- 16 § 2 Område og zonestatus
- 16 § 3 Anvendelse
- 17 § 4 Udstykning
- 17 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- 17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- 18 § 7 Bebyggelsens udseende
- 19 § 8 Ubebyggede arealer
- 20 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 21 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder
- 21 § 11 Grundejerforening
- 21 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

### BILAG

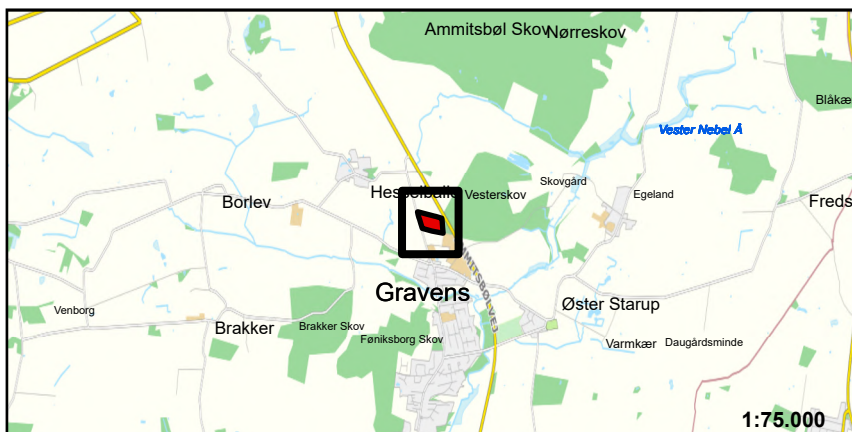
- A. Planteliste

### KORTBILAG

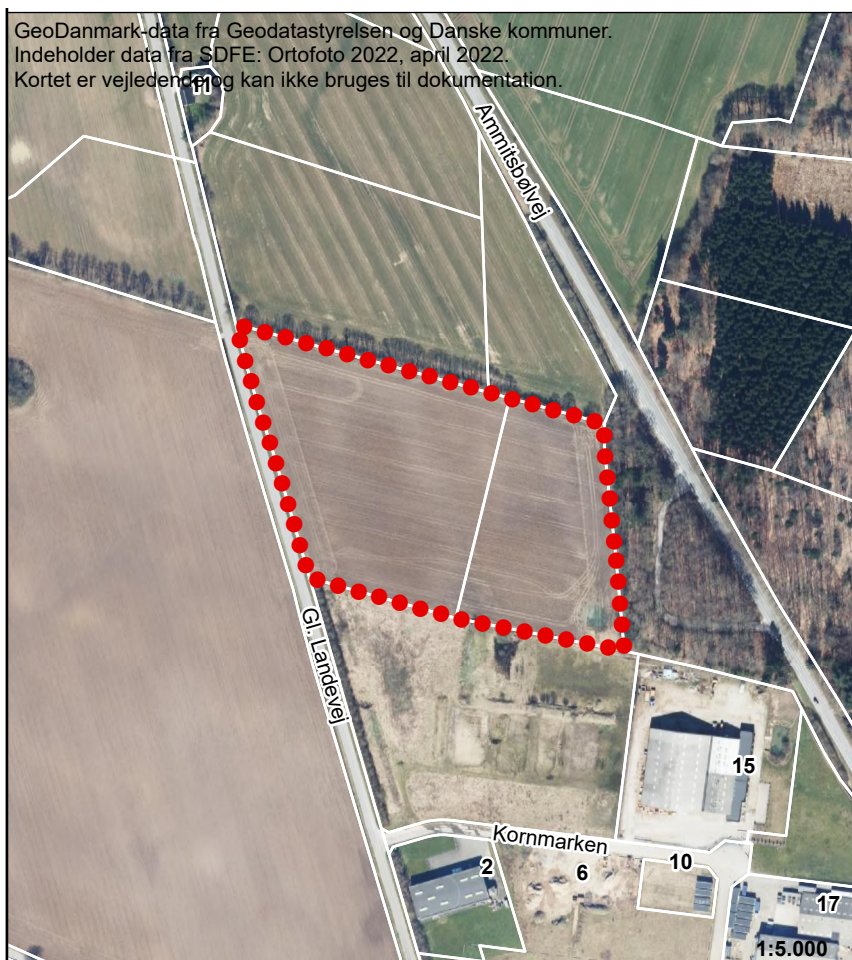
- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold

# LOKALPLAN NR. 1411

Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens



GeoDanmark-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner.  
Indeholder data fra SDFE: Ortofoto 2022, april 2022.  
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

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

06.11.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet  
18.11.2024 - 20.01.2025 Offentlig høring  
26.02.2025 Endelig vedtagelse i byrådet  
03.03.2025 Offentliggørelse

---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

I den nordlige del af Gravens er der i dag et erhvervsområde, der kan rumme virksomheder i miljøklasse 1-6. Erhvervsgrundene er ved at være opkøbte og området er ved at være udbygget. Generelt er der efterspørgsel på større erhvervsgrunde med mulighed for erhverv i op til miljøklasse 5. Baggrunden for denne lokalplan er derfor at imødekomme efterspørgslen på erhvervsgrunde i et område, hvor der kan ske en naturlig udvidelse af eksisterende erhvervsområde i Gravens.

Lokalplanen har til formål at sikre arealer til erhvervsvirksomheder i miljøklasse 3-5. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at anvendelsen af lokalplanområdet ikke forurener områdets grundvandsinteresser og sikre, at der etableres afskærmende beplantningsbælter langs områdets afgrænsning mod Gl. Landevej.

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Gravens og udgør ca. 3,4 hektar. Området er i landzone og er i dag landbrugsjord.

Gravens er oprindeligt en stationsby, der opstod i forbindelse med anlæggelsen af banen Kolding-Egtved i 1898. Bebyggelsen er orienteret på tværs af Bramdrupvej omkring den nedlagte bane. Langs Bramdrupvej er bebyggelsen tæt, og mange steder sammenhængende bebyggelse i gadelinjen. Bramdrupvej deler byen i en nord-syd gående retning, men i den nordlige del af Gravens hvor boligområdet ophører, og erhvervsområdet begynder, skifter vejnavnet til Gl. Landevej.

Lokalplanområdet er beliggende mellem Gl. Landevej og Ammitsbølvej.



Billede 1: På billedet er vist lokalplanområdet med røde prikker, set fra syd mod nord.

---

Lokalplanområdet afgrænses af Gl. Landevej mod vest, hvor der er udsyn ud over de åbne marker, som ligger vest for lokalplanområdet. Visuelt opleves terrænet som forholdsvis fladt, men har et let fald mod øst.

I skel mod nord og øst er et beskyttet sten- og jorddige, som fremstår med beplantning. Længere mod nord er der dyrkede marker afgrænset af læhegn i skel.

På modsatte side af beskyttet sten- og jorddige længere mod øst, grænser området op til en rasteplads beliggende ud mod Ammitsbølvej. Rastepladsen fremstår med beplantning, hvor der er indrettet små lommer med bord-/bænkesæt. Lokalplanområdet er ikke visuelt synligt fra Ammitsbølvej.

Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af eksisterende erhvervsområde mod syd. Erhvervsområdet mod syd er omfattet af lokalplan nr. ER 7.01 Erhvervsområde i Gravens.

Lokalplanområdet overføres til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



*Billede 2: På billedet kan man se lokalplanområdet som fremstår som en stor mark omkranset af beplantning. Billedet er taget fra Gl. Landevej, fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne i retning mod erhvervsområdet mod syd.*

---

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål, som ikke er grundvandstruende, med virksomheder i miljøklasse 3-5 jævnfør Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og planlægning. Virksomhedstyper der kan placeres indenfor lokalplanområdet, er f.eks. fremstillings- og produktionsvirksomhed, lager- og håndværksprægede virksomhed og engroshandel.

Miljøklasser går fra 1 til 6 (7), hvor 1 eksempelvis er liberelt erhverv og 6 er et stort slagteri eller maskinfabrik. miljøklasserne siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og boligområder for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængige af virksomhedernes miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionsstidspunkter mv.

For miljøklasse 3 gælder, at der skal være minimum 50 meter til nærmeste bolig, mens der for miljøklasse 5 skal være minimum 150 meter til nærmeste bolig.

Der er ca. 250 meter til nærmeste boligområde og ca. 125 meter til nærmeste bolig. For at kunne støjafskærme mod bolig giver lokalplanen mulighed for etablering af støjvold eller støjskærm, se redegørelsens afsnit om Ubebyggede arealer.

### Udstykning og bebyggelse

Lokalplanområdet er udlagt til virksomhedsklasser, som typisk vil have behov for større grundstørrelser. Der er derfor ikke fastsat en maksimal grundstørrelse. Erhvervsgrunde skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 2000 m<sup>2</sup>, i princippet som vist på kortbilag 3.

Regnvandsbassiner kan udstykkes med usynligt skel med en mindre grundstørrelse end 2.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Bebyggelse må ikke ligge nærmere vejskel end 5,0 meter.

I lokalplanen stilles der krav om, at bygningsfacader ud mod den intern vej, skal fremstå med detaljer som bidrager til at bryde facaden op. I området kan der etableres virksomheder med store og høje haller. Målet er derfor at facaden ud mod vejen får et varieret udtryk, så det ikke fremstår som en massiv ubrudt flade.

### Vej- og parkeringsforhold

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

Da området er udlagt til erhverv i miljøklasse 3-5 skal veje og vendepladser dimensioneres efter større køretøjer med trailer. Vejen udlægges i en bredde på minimum 12 meter med en kørebanebredde på minimum 8 meter.

---

Indenfor lokalplanområdet er der optaget vej på matrikelkortet der giver vejadgang for matrikel 4bv Ø. Starup By, Ø. Starup, vist på kortbilag 1. Området hvor den optaget vej er placeret udlægges i lokalplanen til beplantningsbælte. Vejadgang til matrikel 4bv bliver i lokalplanen erstattet af den nyudlagte vej.

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

Der skal sikres tilstrækkelige parkeringspladser, så den enkelte medarbejder kan parkere inden for virksomhedens område. Lokalplanen fastlægger, at der skal udlægges parkering svarende til minimum 1 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv.

### **Ubebyggede arealer**

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. Tagvand må nedsives, dog ikke fra zink- og kobbertage. Der nedlægges også forbud mod nedsivning af overfladevand fra arealer så som veje og parkeringsarealer, m.v.

Ved lokalplanområdets nordlige- og østlige afgrænsning er et beskyttede sten- og jorddige med beplantning som skal bevares. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod.

Langs med lokalplanområdets sydlige- og vestlige skel skal der etableres et beplantningsbælte på mindst 10 meter i bredden for at markere overgangen til det åbne land, i princippet som vist på kortbilag 3. Ved den nordlige- og østlige afgrænsning træder det beskyttede sten- og jorddige i stedet for kravet om 10 meters beplantningsbælte.

Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende træer og buske, og skal videreføre den afskærmende beplantning, som i dag er langs med Gl. Landevej ved eksisterende erhvervsområde. Derved afskærmes erhvervsområdet så det ikke er synligt fra vejen.

I Miljøstyrelsens Håndbog om miljø og planlægning fremgår den vejledning afstand fra bolig til en virksomhed i miljøklasse 6 angivet som 150 meter. Nærmeste naboejendom ligger 125 meter nord for lokalplanområdet. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der kan opstilles en støjskærm eller etableres en støjvold for at forhindre støjgener ved naboejendommen. En støjskærm eller støjvold må opsættes på indersiden af den afskærmende beplantning og skal holde minimum 2 meters afstand til foden af det beskyttede dige.



---

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Natura 2000-område og bilag IV-arter**

#### *Natura 2000-område*

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.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *Skovbyggelinjen*

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen, som udløses af Vesterskov beliggende øst for lokalplanområdet, vist på kortbilag 2. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er skovbyggelinjen ikke blevet ophævet eller reduceret. Det betyder, at Vejle Kommune i forbindelse med den enkelte sag skal dispensere fra skovbyggelinjen.

### **Museumsloven**

Vejle Museerne har ikke i forvejen kendskab til fortidsminder på arealet. Terrænet fremstår forholdsvist jævnt. Umiddelbart øst for lokalplansområdet er der registreret et agersystem fra jernalderen. På baggrund af dette kan det derfor ikke udelukkes, at der på lokalplansområdet kan findes spor i jorden efter fortidig bebyggelse eller agerbrug. Museet anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejde.

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.

#### *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 og terrænreguleringer bør holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

---

Når et dige overføres til byzone, er det fremover beskyttet af lokalplanen. Efterfølgende ændringer af diget i lokalplanområdet kræver dispensation fra lokalplanen.

Ved lokalplanens afgrænsning mod øst og mod nord ligger beskyttet sten- og jorddiger. Med lokalplanen overføres områdets zonestatus fra landzone til byzone, og derfor vil sten- og jorddigerne fremadrettet alene være beskyttet efter lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen fastsætter, at der skal holdes en afstand på minimum 2 meter målt fra digets fod.

### **Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser**

Der er landbrugspligt på matr.nr. 4bv Ø. Starup By, Ø. Starup. 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 3,4 hektar, hvoraf 1,2 hektar er med landbrugspligt. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner.

På arealet er der krav om etablering af et regnvandsbassin mod sydøst i lokalplanområdet. Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 3-5, hvorfor det kan blive nødvendigt at etablere støjskærme eller støjvolde i området for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Området er udlagt til virksomheder, og der kan være stor variation på, hvor meget areal den enkelte virksomhed skal bruge. Med en mindstegrundstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup> forventes det, at der kan etableres ca. 9 virksomheder inden for området. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af erhvervsvirksomheder, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

### **Kommuneplan 2021-2033**

#### *Hovedstruktur*

Nye erhvervsarealer skal udlægges på baggrund af samlede overvejelser om den fremtidige erhvervsstruktur. 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.

For at kunne udlægge nyt areal i Kommuneplan 2021-2033 til byvækst, skal der ske en omfordeling af arealer, så et andet areal udgår af kommuneplanen.

Lokalplanområdet udgør et areal på 3,4 ha, og derfor udtages et areal i Ødsted på 3,5 ha fra kommuneplanens arealudlæg. Derved fastholdes Kommuneplan 2021-2033 samlede arealudlæg.

---

Lokalplanområdet ligger inden for område udpeget som 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. Ved byerne vil der være en løbende afvejning mellem byernes udviklingsmuligheder og landbrugets investeringssikkerhed. Lokalplanområdet ligger som en naturlig udvidelse af eksisterende erhvervsområdet, hvor det er hensigtsmæssigt at holde erhvervsområdet samlet.

#### *Tillæg nr. 42*

Lokalplanområdet ligger i landzone og er i dag landbrugsjord. Da området ikke tidligere har været planlagt, er der derfor ikke overensstemmelse med kommuneplanen.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes derfor kommuneplantillæg nr. 42, som udlægger området til erhvervsområde for virksomheder som ikke er grundvandstruende.

I området kan indrettes virksomheder i miljøklasse 3-5. Det kan være fremstillings- og produktionsvirksomheder, lager- og håndværksprægede virksomheder og engroshandel.

Der kan ikke etableres detailhandel inden for området.

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.

Bebyggelsen må opføres i op til 11 meters højde. 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.

Bebyggelsesprocent 60.

### **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 afskærmende beplantning og at facader skal brydes for at give variation. Dertil stilles der også krav til 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 CO<sub>2</sub>.

Lokalplanen giver mulighed for et nyt erhvervsområde i tilknytning til eksisterende erhvervsområde. Der sikres en hensigtsmæssig områdereservation til virksomheder, med afstand til boliger. Dette er med til at reducere virksomheders behov for støjafskærmning, da boliger ikke ligger som nærmeste nabo.

Fra lokalplanområdet er der god mulighed for adgang til større vejnet Ammitsbølvej og videre til motorvej mod syd til Sønderjyske Motorvej.

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.

### *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 område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) må rent tagvand nedsives, dog ikke fra zink- og kobbertage. Arealer som veje og parkeringsarealer m.v. skal indrettes med en tæt belægning. Overfladevandet fra befæstede arealer må ikke nedsives.

---

## 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 forsyningsområde for TRE-FOR Varme. I Aagård-Gravens er der fjernvarme under etablering.

### *Spildevand*

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet 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.

### *Lugt, støv og luftforurening*

Syd for lokalplanområdet og inden for eksisterende erhvervsområde ligger en produktionsvirksomhed. Produktionsvirksomheden vurderes ikke at belaste lokalplanområdet med lugt, støv og luftforurening.

Nord for lokalplanområdet er et større husdyrbrug. Husdyrbrugets udviklingsmuligheder begrænses ikke af udvidelsen af byzonen, da der ligger selvstændig boligejendom tættere på husdyrbruget. Lokalplanområdet vil ikke blive belastet af lugt fra husdyrbruget.

### *Støj*

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 nord.

Årsdøgntrafikken på Ammitsbølvej var på 4.953 køretøjer i 2021.

Det vurderes, at der ikke er behov for en konkret beregning af vejtrafikstøj, da der i tilfælde af anvendelse til kontorer m.v. på grunde tættest på Ammitsbølvej, kan stilles vilkår om støjdæmpende foranstaltninger mod vejtrafikstøj fra Ammitsbølvej. Påvirkningen vurderes dog ikke at være væsentlig.

Der må etableres støjdæmpende foranstaltninger på den enkelte grund som støjskærm eller støjvold hvis det sker som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. Dette gælder både for virksomheds- og vejtrafikstøj.

#### *Drikkevand*

Lokalplanområdet ligger indenfor Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Området har ikke tidligere været kommuneplanlagt, og der er derfor udarbejdet en grundvandsredegørelse.

#### *Grundvandsredegørelse*

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

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

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

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

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

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

---

## 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 resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

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

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

Afvejning af behovet for arealer til erhvervsformål vurderes at være væsentlig i forhold til den begrænsede reduktion af det samlede udlæg til særligt værdifuldt landbrugsområde. Planområdet grænser op til eksisterende erhvervsområde mod syd som er i miljøklasse 1-6. Nærmeste bolig ligger ca. 120 meter fra planområdet og det vurderes, erhvervsområdet er en naturlig udvidelse af eksisterende erhvervsområde og ikke vil påvirke naboejendommen.

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

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

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

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

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1411  
Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens  
*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 området til erhverv,

at sikre, at anvendelsen af lokalplanens område ikke forurener områdets grundvandsressourcer,

at sikre afskærmende beplantningsbælte langs Gl. Landevej, samt

at ændre områdets zonestatus fra landzone til byzone.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4bn og 4bv Ø. Starup By, Ø. Starup. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 19.09.2024 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 i miljøklasse 3-5 jævnfør Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og planlægning, som f.eks. fremstillings- og produktionsvirksomhed, lager- og håndværksprægede virksomhed og engroshandel.

#### 3.2

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

#### 3.3

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



---

## § 4 Udstykning

### 4.1

Mindstegrundstørrelsen er fastsat til 2.000 m<sup>2</sup>. Udstykning til regnvandsbassin er undtaget.

### 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 Gl. Landevej som vist på kortbilag 3.

### 5.2

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

### 5.3

Veje og parkeringspladser skal etableres med tæt belægning.

### 5.4

Vej udlægges i en bredde på 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 8,0 meter. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet. Der skal sikres en adgangsvej til regnvandsbassin på minimum 4 meter.

### 5.5

Der skal anlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv.

### 5.6

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> 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 11,0 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**

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5,0 meter.

### **6.4**

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

## **§ 7 Bebyggelsens udseende**

### **7.1**

Ved facader mod den interne vej skal der indarbejdes en variation og detaljer ved skift, fremrykning, forskydning, forskellig farve eller materialer.

### **7.2**

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

### **7.3**

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

### **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 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 afstand til vej på minimum 1 meter.

---

### **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. Der kan opsættes logo, hvis det fremstår underordnet og i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

### **7.10**

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.

### **7.11**

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

### **8.1**

Der skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte langs med Gl. Landevej og langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning som vist på kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal bestå af buske og træer med udgangspunkt i planteliste som fremgår af bilag A.

### **8.2**

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 og terrænregulering skal holde en mindste afstand på 2 meter til digets fod.

### **8.3**

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

---

#### **8.4**

Der udlægges areal til regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 3.

#### **8.5**

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

#### **8.6**

Hegn i skel skal være levende hegn eller trådhegn.

#### **8.7**

Udendørs oplag skal afskærmes mod vej.

#### **8.8**

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.

#### **8.9**

Der må etableres en støjvold eller støjskærm på indersiden af den afskærmende beplantning. Støjvold/støjskærm skal holde minimum 2 meters afstand til foden af det beskyttede dige, se § 8.2.

#### **8.10**

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 § 5.5 og 5.6 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte beplantninger

det i § 8.4 nævnte regnvandsbassin

#### **9.2**

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

---

## § 10 Tilladelse fra andre myndigheder

### 10.1

Det kræver tilladelse fra landbrugsstyrelsen at få ophævet landbrugspligten på matr.nr. 4bv Ø. Starup By, Ø. Starup.

## § 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.

## § 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.







## BILAG A. PLANTELISTE

---

### Buske og lave træer til beplantningsbælter

Slåen (*Prunus spinosa*)  
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)  
Alm æblerose (*Rosa rubiginosa*)  
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)  
Kvalkved (*Viburnum opulus*)  
Tørst (*Frangula alnus*)  
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)  
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)  
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)  
Almindelig ene (*Juniperus communis*)  
Benved (*Euonymus europaeus*)  
Alm. hylde (*Sambucus nigra*)  
Hassel (*Corylus avellana*)  
Skovæble (*Malus sylvestris*)

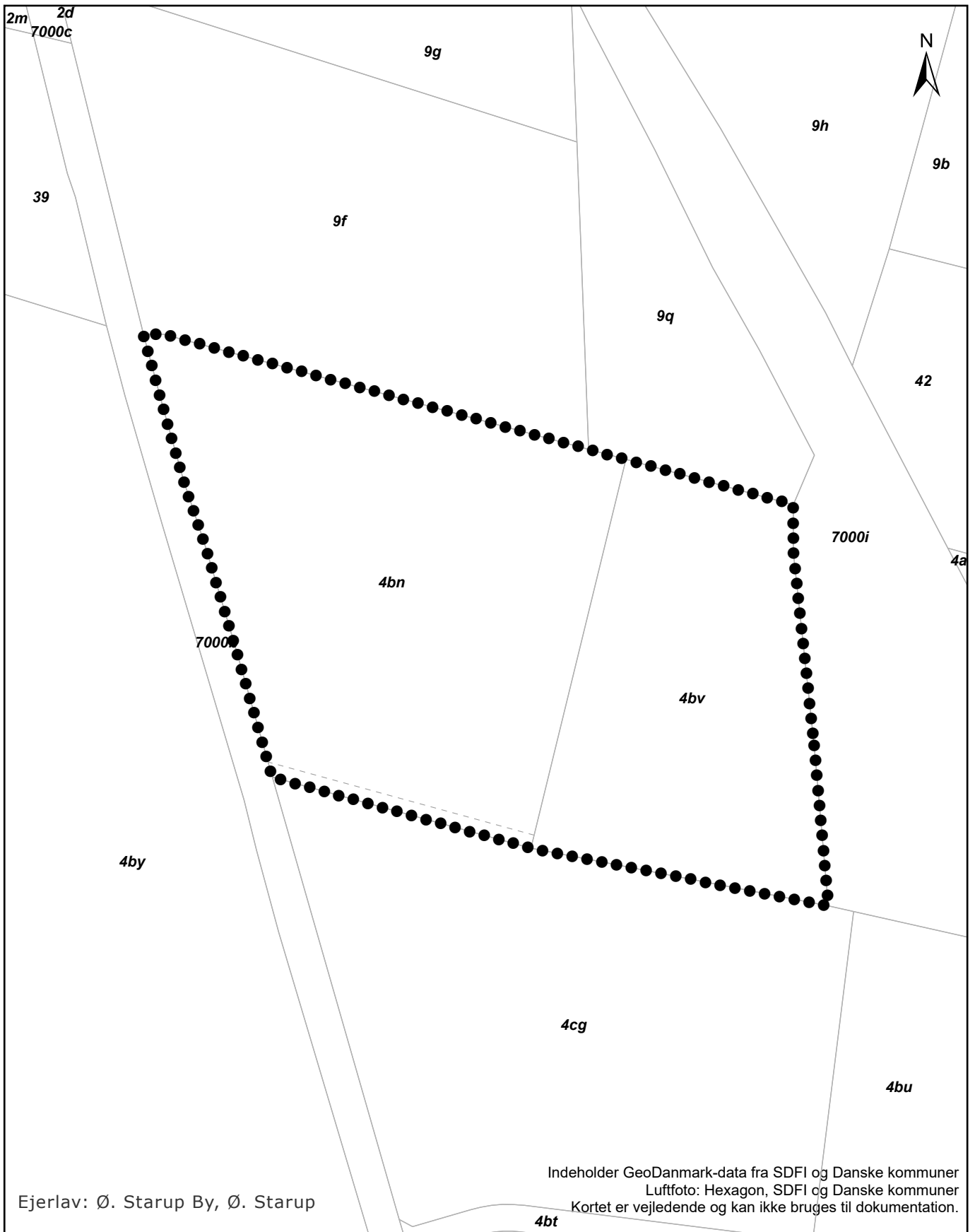
### Middelhøje træer til beplantningsbælter

Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)  
Navr (*Acer campestre*)  
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)  
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)  
Rødel (*Alnus glutinosa*)  
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)  
Spidsløn (*Acer platanoides*)  
Småbladet lind (*Tilia cordata*)  
Dunbirk (*Betula pubescens*)  
Vortebirk (*Betula pendula*)




### Høje træer til beplantningsbælter

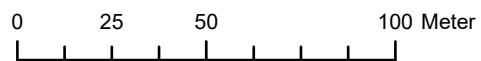
Avnbøg (*Carpinus betulus*)  
Vintereg (*Quercus petraea*)  
Ask (*Fraxinus excelsior*)  
Stilkeg (*Quercus robur*)  
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)  
Bøg (*Fagus sylvatica*)  
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)






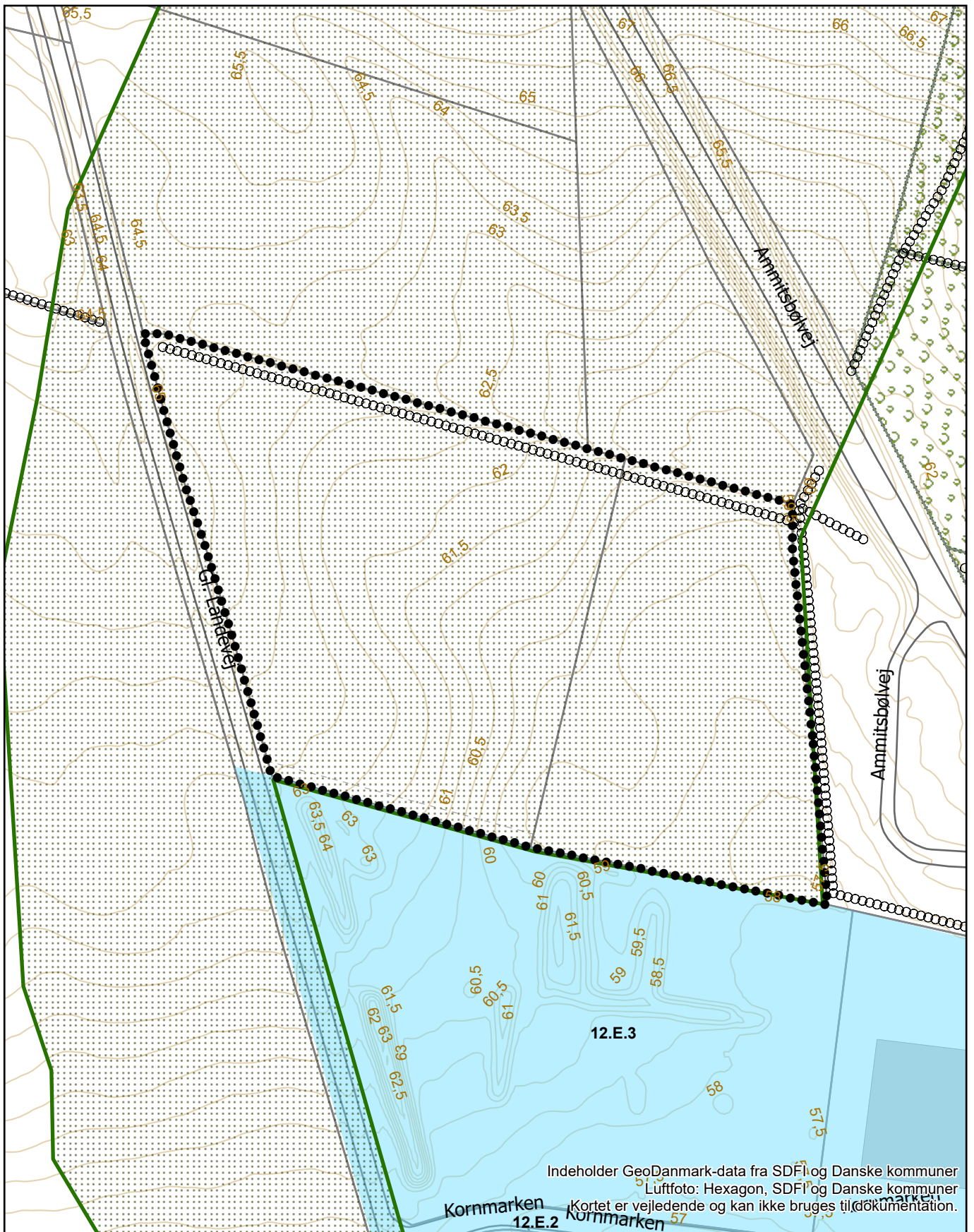
# Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej











 <b>VEJLE</b> KOMMUNE <span style="font-size: small;">Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</span>	<b>Kortbilag 1</b>
<b>Lokalplan nr. 1411</b> Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens <b>Matrikler</b>	Mål: 1:2.000 Dato: 19.09.2024 Rev: xxx Init.: Sanss






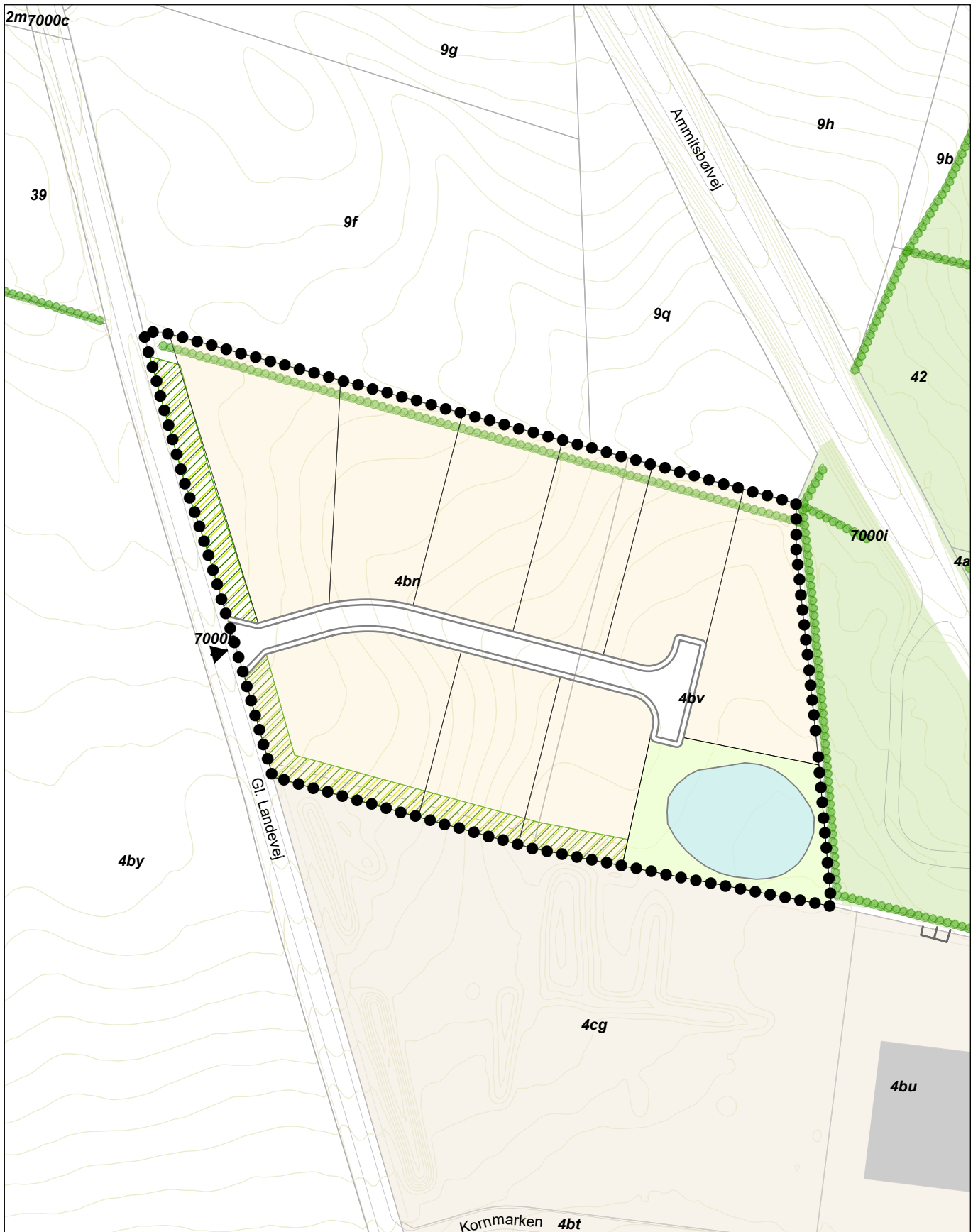
## Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Skovbyggelinje, Gældende
-  Beskyttede sten- og jorddiger
-  Erhvervsområde
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Fredskov
-  Højdekurve 0,5 m



0 100 Meter




 <b>VEJLE</b> KOMMUNE <span style="font-size: small;">Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</span>	<b>Kortbilag 2</b>
<b>Lokalplan nr. 1411</b> Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens <b>Eksisterende forhold</b>	Mål: 1:2.000 Dato: 19.09.2024 Rev: xxx Init.: Sanss

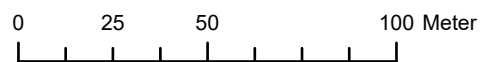





## Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Udstykningsprincip
-  Grønt bælte

-  Regnvandsbassin
-  Vejadgang
-  Beskyttede sten og jorddiger - DAI



 <b>VEJLE</b> Teknik & Miljø Kommune Plan & Energi	<b>Kortbilag 3</b>
<b>Lokalplan nr. 1411</b> Erhvervsområde ved Gl. Landevej, Gravens <b>Fremtidige forhold</b>	Mål: 1:2.000 Dato: 19.09.2024 Rev: xxx Init.: Sanss



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



**Sandra Søgaard Stark**

Lokal tlf.: 76812255  
SANSS@vejle.dk

03. marts 2025

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

## **Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1411**

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

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø's bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljø's bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](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 03.03.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Sandra Søgaard Stark**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

Åbningstider  
Fremmøde  
Mandag-onsdag kl. 8-15  
Torsdag kl. 8-17  
Fredag kl. 8-14

Telefon  
Mandag-onsdag kl. 8-15  
Torsdag kl. 8-17  
Fredag kl. 8-14