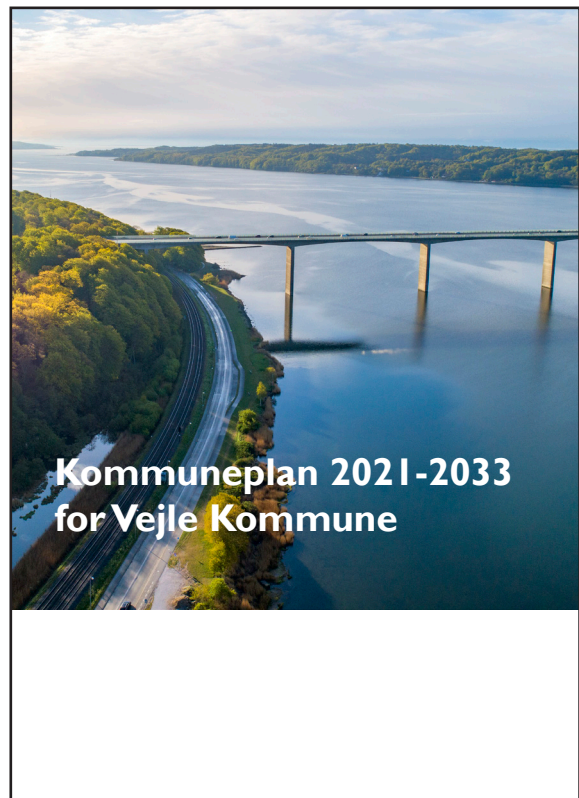


## **TILLÆG NR. 21**

Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1367

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

den 02.10.2024



---

## Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

## Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

---

## Indledning

### Baggrund

Tillægget udarbejdes for at give mulighed for erhvervsbyggeri centralt i Vejle By i tilknytning til byens overordnede vejnet. Der ønskes at give mulighed for bebyggelse i varierende højder op til 5 etager, som kan anvendes til lager, kontor, udvalgsvarerbutik, samt til andre erhverv, eksempelvis engrosvirksomhed.

Disse anvendelser er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme "1.1.C.25 Centerområde ved Ibæk Strandvej i Vejle", men for at give mulighed for det ønskede byggeri og en fortætning i den centrale midtby, udlægges en ny ramme "1.1.C.29 Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej i Vejle". I denne ramme ændres miljøklassen fra 1-2 til 1-3, bebyggelsesprocenten hæves fra 70% til 130% og den maksimale bygningshøjde ændres fra 12 meter til 24 meter. Grænse for maksimalt rumfang udgår, idet bebyggelsen i stedet reguleres ud fra bebyggelsesprocent og højdegrænser.

Derudover indskrives krav til parkering og til opholdsarealer, da de adskiller sig fra den generelle ramme for centerområder.

Endelig ændres teksten under "Særlige bestemmelser", så det kommer til at fremgå, at der af klimahensyn må laves terrænregulering langs Vejle Å. Hermed gives mulighed for at medvirke til at klimasikre planområdet og/eller omkringliggende områder mod stigende vandstand, stormflod mv. I den gældende ramme er angivet, at der i en afstand af 10 m fra øverste vandløbskant af åen, ikke må foretages terrænreguleringer.

### Grønt Danmarkskort

Planområdet grænser op til Vejle Å, der er udpeget som potentiel økologisk forbindelse i det grønne Danmarkskort. Tilsvarende er en smal bræmme på både nord- og sydsiden af åen. Indenfor planområdet er således udpeget en bræmme langs åen.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at i de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres fauna-passager, hvor der er behov for det. Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer, og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Det vurderes, at det nye plangrundlag respekterer og ikke vil påvirke udpegningen som potentiel økologisk forbindelse, da der fastholdes et grønt bælte syd for og langs åen. I den nuværende kommuneplanramme for planområdet er fastlagt en byggelinje på 10 meter. Med den nye kommuneplanramme og lokalplan udvides det grønne bælte til at være ca. 20 meter bredt. Det grønne bælte kan anvendes til beplantning og sti, og der kan foretages terrænregulering i nødvendigt omfang i forhold til klimasikring. Det grønne bælte skal friholdes for bebyggelse. Der sikres således både naturinteresser samt stiforbindelse.

### Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en særlig planlægningszone afgrænset i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder der særlige krav til kommunens planlægning, blandt andet skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen, rent visuelt påvirker omgivelserne.

Planområdet ligger i byzone og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven stiller dog særlige

---

---

krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt.

Der er udarbejdet visualiseringer fra kysten fra henholdsvis Skyttehushaven og Ibæk Strandvej. Visualiseringerne viser, at bebyggelsen ikke vil påvirke kysten visuelt på grund af eksisterende bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten.

### **Oversvømmelse og erosion**

Planområdet er ligesom størstedelen af Vejle Midtby udpeget som område med risiko for oversvømmelse og erosion. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for disse områder, at planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion kun må ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Anlæg af kystbeskyttelse skal begrænses. Der bør som udgangspunkt kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

Det vurderes, at det nye plangrundlag tager højde herfor, da der stilles krav om at fremtidigt byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5 (DVR90). Endvidere gives mulighed for terrænregulering af klimamæssige hensyn i det grønne bælte langs Vejle Å.

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

Natura 2000-områder påvirkes ikke af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Det kan i øvrigt, bare til orientering oplyses, at det er lodsejerens ansvar at sørge for, at der ikke nedrives bygninger eller fældes træer, som indeholder flagermus. Flagermus er beskyttet efter EU's habitatdirektiv. Udslusning af flagermus kan ske fra sidst i august til først i september (periode hvor flagermus kan flygte). I begyndelsen af maj, inden yngletiden, kan udslusningen også benyttes. Det er Naturstyrelsen, som er myndighed i forhold til flagermus. Naturstyrelsen kan kontaktes ved spørgsmål.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af 2,1 km til Natura 2000 område nr. 80 Højen Bæk og 4,4 km til Natura 2000-område nr. 79 Munkebjerg Strandskov.

Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke arter og naturtyper på Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag.

### **Fordebat**

Forslaget til ændring af kommuneplanrammen har været i fordebat fra d. 31.10.2023 til 14.11.2023. Der indkom ingen bemærkninger.

### **Miljøscreeningsafgørelse af forslag til tillæg**

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planerne er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fau-

---

na, jordbund, jordarealer, 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 og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

Planerne giver mulighed for erhvervsbyggeri centralt i Vejle by på et areal, som i forvejen er udlagt til og anvendes til erhverv. Miljøklassen hæves fra 1-2 til 1-3, hvilket ikke vurderes at medføre miljøkonflikter, da planområdet grænser op til større veje og erhverv. Ligeledes stilles der i lokalplanen krav om, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj skal overholdes. I forhold til trafikbelastning, er dette undersøgt, og det vurderes ikke, at planerne vil medføre en væsentlig påvirkning. Planområdet ligger delvist indenfor en støjkonsekvenszone ift. jernbanen. Også her stiller lokalplanen krav om, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj og vibration skal overholdes.

Der gives med planerne mulighed for byggeri i varierende højder fra 2-5 etager. Planloven stiller særlige krav til planlægning i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelsen påvirker kysten visuelt. Visualiseringer fra kysten viser, at bebyggelsen ikke vil påvirke kysten visuelt på grund af eksisterende bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten.

Nord for planområdet løber Vejle Å, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det nuværende plangrundlag udlægger et grønt bælte på 10 m med sti ud mod åen. De nye planer udlægger et ca. 20 m grønt bælte med sti. Dette sikrer, at der ikke sker forringelse af naturområdet.

Der gælder tillige en 150 meter å-beskyttelseslinje, som dækker størstedelen af planområdet. Kommunen er sindet at dispensere fra beskyttelseslinjen, da der er tale om et område centralt i Vejle midtby, i udbygget område uden særlige naturværdier, bortset fra nærheden til Vejle Å. Desuden vil det bredere grønne bælte betyde, at nyt byggeri vil blive trukket længere tilbage fra åen. Det vurderes, at åen og dens næromgivelser kan opretholdes som levested og spredningskorridor for planter og dyr.

Ydermere er en smal bræmme i planområdet langs åen udlagt til potentiel økologisk forbindelse. De nye planer vurderes ikke at medføre ændringer ift. udpegningen, da det nuværende grønne bælte langs åen fastholdes, og udvides fra 10 til ca. 20 meter.

Planområdet ligger delvis i et vandværksopland. Planområdet er allerede planmæssigt udlagt til erhverv, og anvendt til erhverv. Lokalplanen fastlægger, at kørearealer mv. skal etableres med tæt belægning, så der ikke sker nedsivning.

Ligesom resten af Vejle midtby ligger planområdet i et område, som er udpeget i forhold til oversvømmelse og erosion. I disse områder må kun ske planlægning, fortætning mv. under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Lokalplanen indeholder krav om, at fremtidigt byggeri og anlæg skal være klimasikret mod en vandstand på op til kote 2,5 (DVR90), ligesom der gives mulighed for, at terræn af klimamæssige hensyn kan hæves i nødvendigt omfang.

Derudover ligger planområdet, ligesom næsten hele midtbyen, i et område med geologisk bevaringsværdi. Den nye lokalplan vil ikke medføre en væsentlig ændring, da planområdet allerede er i en centerramme, og anvendes til erhverv og grønt bælte med sti. Tilsvarende gælder i forhold til, at planområdet er udpeget som lavbundsareal.

---

## Gældende ramme 1.1.C.25 Centerområde ved Ibæk Strandvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 70%

beregnet udfra den enkelte grund

Max. rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Maks. bygningshøjde i meter: 12

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

### Bebyggelsens omfang

I området kan placeres udvalgswarebutikker. Se skema for samlet ramme over arealer til butikksformål.

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål og detailhandel med hovedvægten på administration, service og forretningsvirksomhed. Desuden kan der placeres engroshandel, fremstillings-, lager og værkstedsvirksomhed og offentlige formål. Der må ikke etableres dagligvarebutikker.

### Miljø

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Området betragtes som et støjkonsekvensområde i forhold til tilgrænsende boligområde og rekreativt område.

### Zonestatus

Området er i byzone.

### Særlige bestemmelser

Langs Sønderå fastlægges en byggelinje på min. 10 m målt fra øverste vandløbskant. Inden for dette område skal der være grønt område og sti og der må ikke opføres bebyggelse, indrettes oplag eller foretages terrænreguleringer.

### Generelle rammer

*Generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser for centerområder*

Ved boliger, offentligt formål og/eller anden anvendelse skal udlægges minimum 10 % af grunden til fælles friareal.

*Parkeringsnorm*

Det fremgår af den generelle parkeringsnorm, at for erhverv over 150 m<sup>2</sup>, skal der etableres 1 p-plads pr 50 m<sup>2</sup>.

### Ændring af rammer

## Ny ramme 1.1.C.29 Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej i Vejle

Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej i Vejle

---

---

Bebyggelsesprocent: 130

beregnet udfra den enkelte grund.

Maks. antal etager: 5

Maks. bygningshøjde i meter: 24

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 3

### **Bebyggelsens omfang**

Bebyggelse kan opføres i op til 5 etager.

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med detailhandel, engroshandel, administration, liberale erhverv, servicevirksomhed, kontor og forretningsvirksomhed. Endvidere kan der placeres fremstillingsvirksomhed, lager, værkstedsvirksomhed og offentlige formål.

I området kan placeres udvalgsvarebutikker. Se skema for samlet ramme over arealer til butikksformål.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker.

### **Opholdsarealer**

Der udlægges opholdsarealer svarende til minimum 10 % af etagearealet for anvendelser til kontor, butik, engrossalg o. lign., men ikke for anvendelser til lager, herunder lagerhotel og kørehal o.lign.

### **Miljø**

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 3. Området betragtes som et støjkonsekvensområde i forhold til tilgrænsende boligområde og rekreativt område.

### **Trafik**

Der skal udlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor og butik, 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> lager/depot og engrossalg. Ved anvendelse til lagerhotel/opbevaringsareal skal etableres 1 p-plads pr. 250 m<sup>2</sup> bebyggelse. Øvrige anvendelser følger kommuneplanens generelle parkeringskrav i centerområder.

### **Zonestatus**

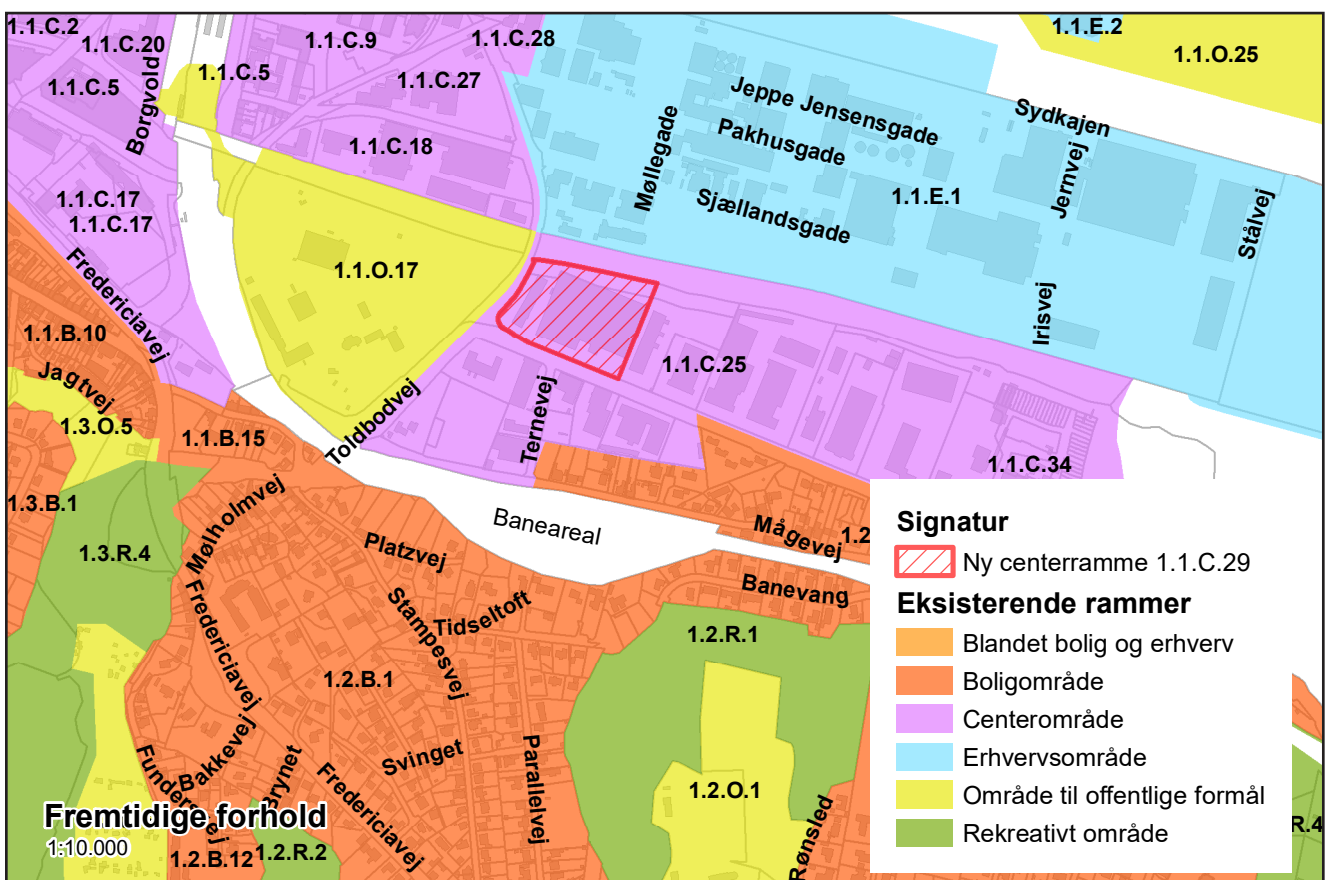
Området er i byzone.

### **Særlige bestemmelser**

Langs Vejle Å fastlægges en byggelinje på ca. 20 m. Inden for dette område skal være et grønt bælte og sti, og der må ikke opføres bebyggelse.

Af klimahensyn må foretages terrænregulering indenfor det grønne bælte langs åen.





Eksisterende rammeområder samt ny centerramme 1.1.C.29  
 Arealet med den ny centerramme 1.1.C.29, udtages af ramme 1.1.C.25



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

**Helle Thorhauge**  
Landinspektør,  
Byplanlægger

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

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

7. oktober 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-5-22

# Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1367 og tillæg nr. 21

Lokalplan nr. 1367 Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle og tillæg nr. 21 til Vejle Kommuneplan 2021-2033) er den 02.10.2024 vedtaget af Vejle Byråd.

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

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 07.10.2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Helle Thorhauge**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

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

CVR Nr. 29 18 99 00

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

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

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 07.10.2024

### Lokalplan nr. 1367 og tillæg nr. 21

#### *Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle*

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for erhvervsbebyggelse i miljøklasse 1-3 centralt i Vejle by. Bebyggelsen skal opføres i varierende højder, hvor der lægges vægt på materialevalg og et grønt udtryk ud mod de tilgrænsende veje. Derudover er det et formål at sikre et grønt bælte med beplantning og sti langs Vejle Å. Der gives mulighed for terrænregulering langs Vejle Å af klimamæssige hensyn, og der gives mulighed for, at bebyggelse kan nedrives.

Formålet med tillægget er at give mulighed for erhvervsbyggeri i varierende højder op til 5 etager centralt i Vejle By. Miljøklassen ændres fra 1-2 til 1-3, bebyggelsesprocenten hæves fra 70% til 130% og den maksimale bygningshøjde ændres fra 12 meter til 24 meter. Derudover indskrives krav til parkering og til opholdsarealer. Endelig gives mulighed for terrænregulering langs Vejle Å, hvis det sker af klimahensyn, dvs i forhold til stigende vandstand, stormflod mv.

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

#### **Her kan du se planerne**

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

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. 02.10.2024 vedtaget lokalplan nr. 1367 Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle og tillæg nr. 21 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 07.10.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

#### **Klagevejledning**

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

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

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.