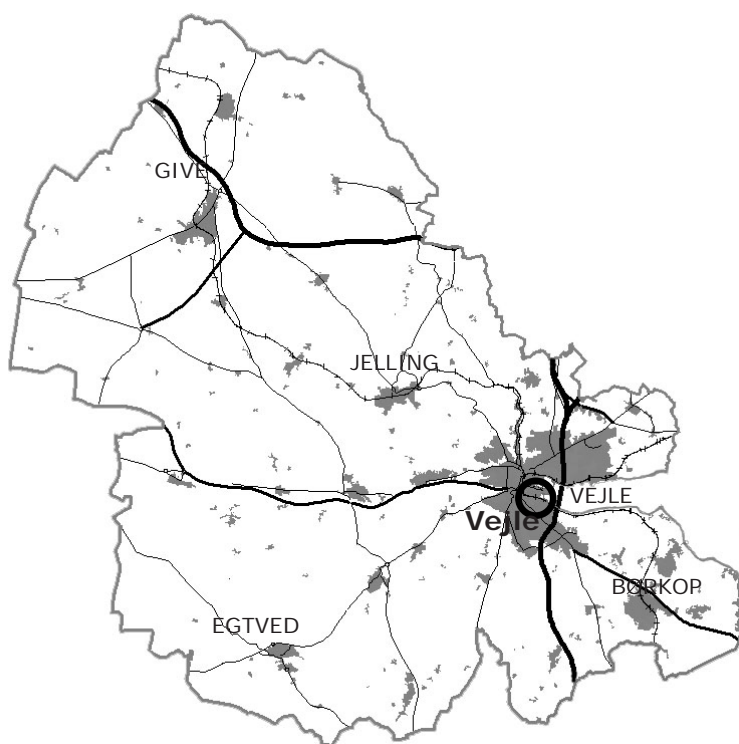


# LOKALPLAN NR. 1367

Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

02.10.2024  
07.10.2024

---

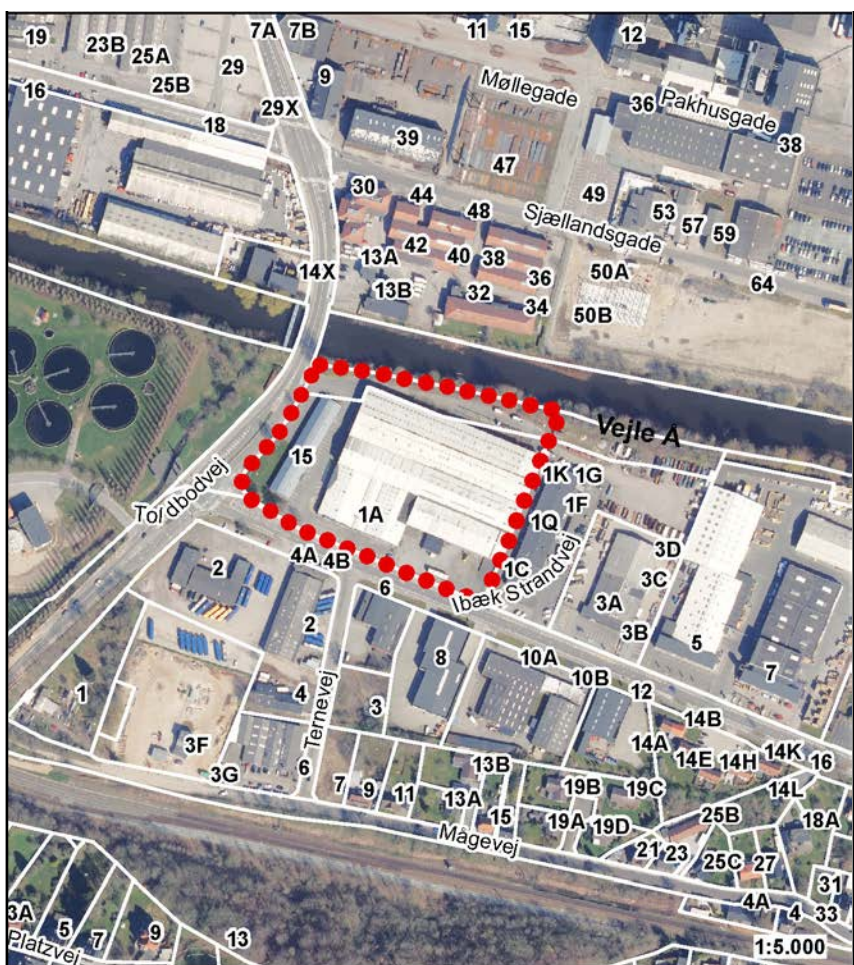
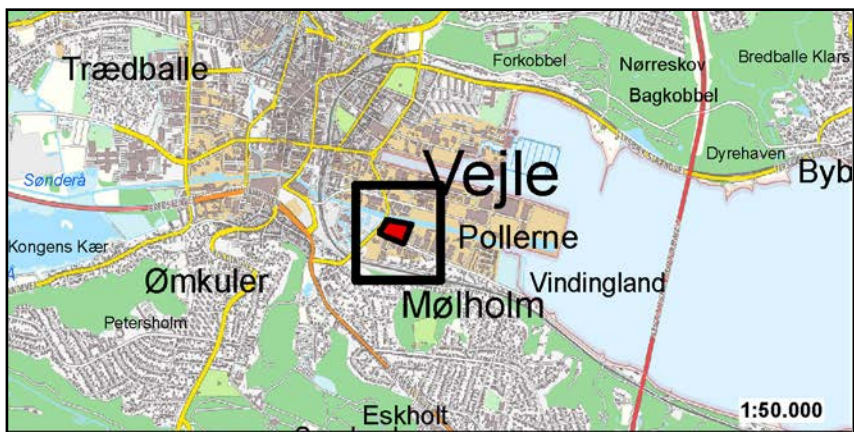
## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>5</b>	<b>REDEGØRELSE</b>	
5	BAGGRUND OG FORMÅL	
5	EKSISTERENDE FORHOLD	
6	LOKALPLANENS INDHOLD	
6	Anvendelse	
6	Udstykning og bebyggelse	
8	Vej-, sti- og parkeringsforhold	
9	Ubebyggede arealer	
9	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	
9	Natura 2000-område og bilag IV-arter	
10	Naturbeskyttelsesloven	
11	Museumsloven	
11	Kommuneplan 2021-2033	
14	Strukturplan	
15	Lokalplan	
15	Servitutter	
15	Andre relevante planer	
16	Arkitekturpolitik	
16	Bæredygtighed og klima	
17	Oversvømmelse og erosion	
17	Tilgængelighed	
18	Kystnærhedszonen	
18	Butikkers påvirkning af bymiljøet	
18	Forsyning	
21	Miljøforhold	
22	MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET	
<b>24</b>	<b>BESTEMMELSER</b>	Kortbilag
24	§ 1 Formål	1. Matrikler
24	§ 2 Område og zonestatus	2. Eksisterende forhold
24	§ 3 Anvendelse	3. Fremtidige forhold
25	§ 4 Udstykning	4. Illustration
25	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	
25	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	
27	§ 7 Bebyggelsens udseende	
28	§ 8 Ubebyggede arealer	
30	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	
30	§ 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter	
30	§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	

**Illustrationer er udarbejdet af COA Arkitekter**

# LOKALPLAN NR. 1367

Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle



Signaturforklaring:

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**

06.02.2024 Vedtagelse af forslag i byrådet  
11.03.2024 - 06.05.2024 Offentlig høring  
20.06.2024 - 15.08.2024 Supplerende høring  
02.10.2024 Endelig vedtagelse i byrådet  
07.10.2024 Offentliggørelse



## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

Med en central placering i Vejle midtby og i tilknytning til byens overordnede veje, gives med lokalplanen mulighed for erhvervsbyggeri i varierende højder. Bygningerne kan anvendes til lager, kontor, udvalgsvarebutik, engroshandel samt til andre erhverv og virksomheder.

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bebyggelse indenfor planområdet kan nedrives, så det nye projekt kan opføres.

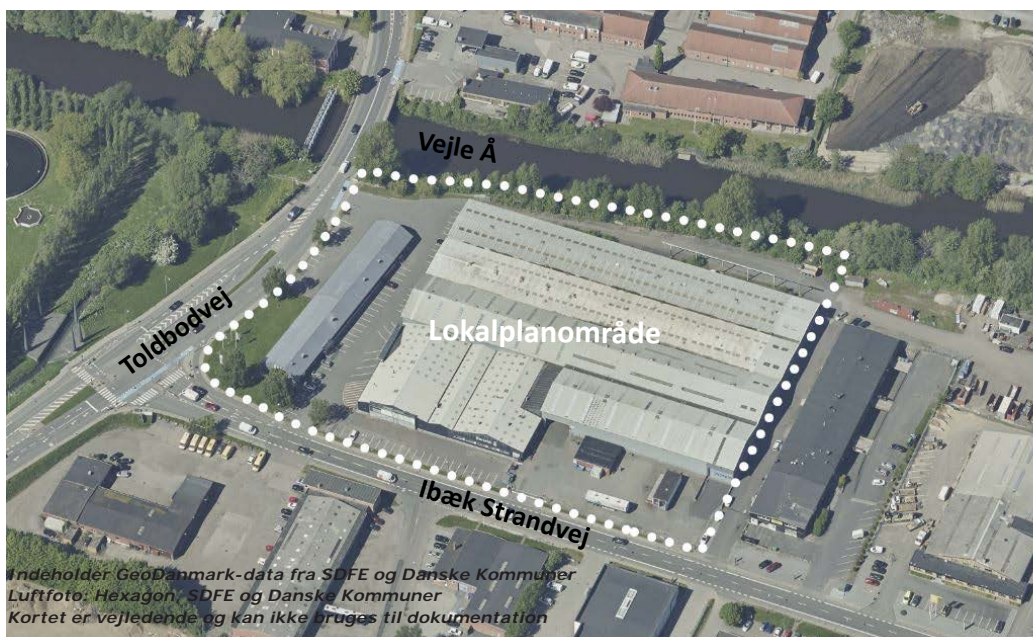
Med lokalplanen sikres, at planområdet vejbetjenes fra Ibæk Strandvej, og at den nuværende overkørsel fra Toldbodvej for biltrafik nedlægges.

Med udgangspunkt i områdets centrale og synlige placering i midtbyen, indeholder lokalplanen bestemmelser om materialevalg, om varierende højder samt om træer og grønne beplantede arealer ud mod de tilgrænsende veje.

Mod nord grænser planområdet op til Vejle Å. Lokalplanen sikrer, at det grønne bælte med beplantning og sti langs åen bevares, samt at bæltet udvides. Stien er en del af den nationale Østkystrute.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger centralt i den sydøstlige del af Vejle midtby. Størstedelen af planområdet er i dag tæt bebygget, og anvendes til kontor og hal/lager. Der er tale om bebyggelser i varierende højder og omfang, med omkring 9-10 meter som den maksimale bygningshøjde.



Figur 1. Lokalplanområdet set fra syd imod nord.

---

En mindre del af planområdet, i den nordligste del, består af et grønt bælte med træer, buske og en sti, der løber i øst-vestlig retning. Området vejbetjenes primært fra to ind/udkørsler til Ibæk Strandvej, men har også en ind/udkørsel til Toldbodvej.

Indenfor planområdet findes også parkeringsarealer, samt et grønt græsareal med træer ud mod de overordnede veje Ibæk Strandvej og Toldbodvej, der løber henholdsvis syd og vest for planområdet. Længere mod vest ligger Vejle Spildevand A/S, og syd for Ibæk Strandvej ligger et erhvervsområde. Også mod øst ligger erhverv.

Umiddelbart nord for planområdet løber Vejle Å, og nord herfor ligger et industri- og erhvervsområde på Vejle Erhvervshavns sydkaj.

Der er tale om et forholdsvis fladt planområde, uden store terrænmæssige variationer. Størstedelen af området ligger i kote 2-2,5, mens terrænet falder ved det grønne bælte ud mod åen.

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 2 ha, som ligger i byzone.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1, og de eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Anvendelse**

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor planområdet kan opføres bebyggelse til lager, kontor, udvalgswarebutik, samt til andre erhverv og virksomheder, eksempelvis liberale erhverv, engrosvirksomheder samt mindre fremstillings- og værkstedsvirksomheder.

Derudover fastlægger lokalplanen, at der skal udlægges et grønt bælte på ca. 20 meter i den nordlige del af planområdet, langs Vejle Å. Arealet i det grønne bælte kan anvendes til beplantning og sti, men der må ikke opføres bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **Udstykning og bebyggelse**

Med en beliggenhed i den centrale og havnenære del af Vejle gives mulighed for, at der kan opføres bebyggelse i varierende højder. For at markere hjørnet ved de to overordnede veje Toldbodvej og Ibæk Strandvej gives mulighed for bebyggelse i 5 etager. Herfra trappes bebyggelsen ned til 3 etager i nordlig retning mod Vejle Å. I østlig retning trappes byggeriet ned til en højde på mindst 6 meter (for murkronen) svarende til 2 etager, og tilpasser sig dermed de eksisterende nabobebyggelser. Hermed sikres krav om minimumsetageantal og fortætning, samtidig med at bebyggelsen indpasses i området.

Illustrationerne på næste side viser eksempler på, hvordan bebyggelsen og udearealerne kan se ud, set fra henholdsvis sydvest og fra øst.

Bebyggelsens placering på grunden fastlægges ud fra byggelinjer mod de to tilgrænsende veje, samt mod øst og nord. Bebyggelse skal placeres, så en



Figur 2. Illustration fra vejkrydset Ibæk Strandvej og Toldbodvej - set fra sydvest mod nordøst. Eksempel på bebyggelse/område.



Figur 3. Illustration fra Ibæk Strandvej - set fra øst mod vest. Eksempel på bebyggelse/område.

---

af facaderne ligger i facadebyggelinjen mod Ibæk Strandvej. Byggelinjerne fremgår af kortbilag 3. Der kan ikke opføres bebyggelse mellem byggelinjerne og skel, dog er skure/cykelskure mv undtaget visse steder.

Bebyggelsens omfang reguleres gennem maksimal bebyggelsesprocent og en maksimal bygningshøjde på 24 meter ud mod krydset. Denne maksimale højde omfatter både bygning og eventuelle tekniske forhold på taget. Der er i lokalplanen stillet krav om, at sådanne tekniske forhold skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

Ligeledes er der i lokalplanen, på grund af den centrale og synlige placering i byen, stillet krav til materialevalg, som fastlægges til lys gul teglsten med lys grå fuger, svarende til eksempelvis RT 103 Prima Bologna eller lignende sten.

Lokalplanen giver mulighed for, at det eksisterende byggeri kan nedrives.

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens udformning og brug efter lokalplanens retningslinjer.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Området vil fremover blive vejbetjent fra Ibæk Strandvej, se kortbilag 3. Den nuværende ind/udkørsel for biltrafik ved Toldbodvej nedlægges, men der anlægges stiadgang for gående og cyklister til planområdet fra Toldbodvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

I den nordligste del af området løber en sti i øst-vestlig retning langs Vejle Å. Denne sti krydser gennem planområdet, og løber videre i både østlig og i vestlig retning. Lokalplanen fastholder og udvider det grønne bælte med beplantning og sti.



*Figur 4. Foto af vejrydset Ibæk Strandvej og Toldbodvej - set fra syd mod nord.*



---

I lokalplanen stilles krav om etablering af parkeringspladser til både biler og cykler. 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. På baggrund af en analyse og erfaringstal, er det vurderet, at der ved anvendelse til lagerhotel/opbevaringsareal skal etableres 1 p-plads pr. 250 m<sup>2</sup> bebyggelse.

### **Ubebyggede arealer**

I den nordlige del af planområdet er udlagt et grønt bælte langs Vejle Å. Lokalplanen fastholder dette grønne bælte med træer, buske og sti og sikrer, at det udvides til en bredde på ca. 20 meter. Arealet kan anvendes til beplantning og sti, men der må ikke opføres bebyggelse. En udvidelse af det grønne bælte vil medføre en forbedring af naturområdet, samt sikre stiforløbet. Der kan af klimahensyn laves terrænreguleringer langs åen. Det grønne bælte kan ses på kortbilag 3.

Langs både Toldbodvej og Ibæk Strandvej står eksisterende birketræer. Disse bevares for at sikre en bymæssig grøn karakter langs indfaldsvejene og i området generelt, og der suppleres med nye træer langs vejene. Der vælges træer, som kan indpasses ift. byklima, samt kan beskæres i forhold til bytrafik. Lokalplanen bakker således op om Vejle Kommunes ønske om at bevare og øge antallet af træer i byen.

Som alternativ til fast hegn mod Toldbodvej og Ibæk Strandvej anlægges højbede med kant af corten-stål. Højbedene tilplantes med buske og bunddække. Derudover plantes fritstående træer flere steder i tilknytning til parkeringsarealerne inde på grunden. Træer og højbede beplantes og anlægges i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Der kan opsættes fast hegn i form af panelhegn nord for bebyggelse, men syd for det grønne bælte. Et eventuelt panelhegn skal i kvalitet og farve bidrage positivt til området, og der skal beplantes langs ydersiden af hegnet, så det harmonerer med det grønne bælte. Panelhegnet må have en maksimal højde på 2,2 meter, og skal opsættes mindst 0,5 meter fra skel mod grønt bælte, eller i skel, hvis der er aftale om beplantning med ejer nordfor. Se kortbilag 3.

Der udlægges fælles opholdsareal på den enkelte grund svarende til minimum 10% af etagearealet for anvendelser til kontor, butik, engrossalg o.lign., men ikke for anvendelse til lager, herunder lagerhotel. Opholdsarealer kan etableres på terræn eller på tage.

## **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.

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.

## Naturbeskyttelsesloven

### *Beskyttet vandløb*

Vejle Å er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Ifølge kommuneplannens retningslinjer skal naturområderne sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse.

I lokalplanen sikres, at det eksisterende grønne bælte med sti langs Vejle Å, fastholdes, og at bredden på det grønne bælte udvides til 20 meter, hvorved § 3-beskyttelsen respekteres.

### *Å-beskyttelseslinjen*

Å-beskyttelseslinjens formål er at sikre åens landskabelige værdier. Å-beskyttelseslinjen regnes 150 meter fra vandløbets øverste kant, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge, beplante eller ændre i terrænet. Kommunen kan dispensere fra linjen.

Å-beskyttelseslinjens gælder for Vejle Å. Kommunen kan dispensere fra linjen, og er sindet at give dispensation, da der er tale om en placering centralt i Vejle Midtby, i et bygningsmæssigt og infrastrukturelt udbygget område uden særlige naturværdier, bortset fra nærheden til Vejle Å. Der lægges vægt på, at det nye byggeri trækkes længere tilbage fra åen end det nuværende byggeri, hvilket giver mulighed for at etablere et grønt område langs åen. Se kortbilag 2 og 3. Det vurderes, at åen og dens næromgivelser kan opretholdes som levested og spredningskorridor for planter og dyr.

## Museumsloven

Vejlemuseerne har ikke kendskab til fortidsminder på området. Museet vurderer, at risikoen for, at der skulle findes fortidsminder på arealet, er meget lille. Museet finder det ikke nødvendigt at anbefale en forundersøgelse.

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.

## Kommuneplan 2021-2033

### Hovedstruktur

Erhvervsområder skal planlægges med udgangspunkt i principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at arealforbruget skal minimeres, og 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.



Figur 5. Foto af stien langs Vejle Å, i den nordlige del af planområdet. Set fra syd mod nord.

---

Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse.

Lokalplanen understøtter disse mål.

#### *Retningslinjer*

##### Geologisk bevaringsværdi

Det fremgår af kommuneplanen, at i de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Hele planområdet er omfattet af udpegningen. Tilsvarende er næsten hele midtbyen og ådalen. Planområdet er allerede udlagt og anvendt til erhverv, og det nye plangrundlag vil ikke medføre ændringer ift. udpegningen.

##### Lavbundsareal

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Planområdet er udpeget som lavbundsareal. Området er allerede udlagt til erhverv, og anvendt til erhverv. Det nye plangrundlag medfører ikke ændringer ift. udpegningen.

##### Oversvømmelse og erosion

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed, da den indeholder krav og muligheder i forhold til sikring mod forhøjet vandstand fra Vejle Å ved stormflod eller skybrud. Se afsnit om "Oversvømmelse og erosion", under "Andre relevante planer".

##### Potentielle økologiske forbindelser

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevælgelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. 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.

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



---

Det vurderes, at det nye plangrundlag respekterer og ikke vil påvirke udpegningen som potentiel økologisk forbindelse, idet 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.

#### Risikoområde for havvandsstigning

Ved fremtidig planlægning og byggeri i risikoområdet for oversvømmelse skal der ske en sikring mod en vandstand på op til kote 2,5 (DVR90) inden for områder, der er udpeget i risikostyringsplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed. Lokalplanen indeholder krav om, at fremtidig byggeri og anlæg skal være klimasikret mod en vandstand på op til kote 2,5 (DVR90), ligesom der gives mulighed for, at terrænet af klimamæssige hensyn kan hæves i nødvendigt omfang.

#### Konsekvensområde, tekniske anlæg

Størstedelen af planområdet ligger indenfor en støjkonsekvenszone i forhold til jernbanestøj. Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Planområdet udlægges ikke til boliger, men til erhverv, hvilket ikke vurderes at være en udfordring ift. jernbanestøj. På baggrund af tidligere beregninger af jernbanestøj i Vejle midtby vurderes, at den konkrete afstand til jernbanen gør, at der ikke er udfordringer med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for kontor erhverv.

#### Detailhandel

Se afsnittet "Butikkens påvirkning af bymiljøet".

#### Cykelruter

Ifølge kommuneplanen skal de eksisterende og planlagte rekreative stier af regional og national betydning fastholdes. Der skal i samarbejde mellem statsskovdistrikter, kommuner, private lodsejere og lokale interessenter tilvejebringes de fornødne arealer til en udbygning af stisystemerne, herunder arealer til rekreativt ophold i tilknytning til stisystemer og væsentlige rekreative områder.

I den nordlige del af planområdet løber en eksisterende sti syd for og langs med Vejle Å. Lokalplanen fastlægger et grønt bælte syd for åen, der giver mulighed for beplantning og sti.

#### Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af centerrammen 1.1.C.25, der udlægger området 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, men der kan placeres udvalgsvarebutikker. Området betragtes som områdetype 3, og miljøklasse 1-2. Området betragtes som et støjkonsekvensområde ift tilgrænsende boligområde og rekreativt område.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 70%, der kan maksimalt opføres 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> for det enkelte jordstykke, og den maksimale bygningshøjde er 12 meter.

Derudover er fastlagt en byggelinje langs Vejle Å på min. 10 meter, der skal være grønt område med sti, uden bebyggelse, oplag eller terrænreguleringer.

Ifølge de generelle mål og rammer for centerområder skal der udlægges minimum 10% af grunden til fælles friareal, og udlægges minimum 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv (over 150 m<sup>3</sup>). Endvidere skal det i de centralt beliggende byområder sikres, at der arbejdes med en høj tæthed. Det betyder, at det skal vurderes, om lokalplanen skal indeholde en min. etagehøjde og et loft over antallet af p-pladser på terræn. Som udgangspunkt må der ikke opføres bebyggelse under 3 etager i centerområderne i Vejle Midtby.

#### *Tillæg nr. 21*

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, udvalgsvarebutik, samt til andre erhverv, eksempelvis engrosvirksomheder.

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 meter fra øverste vandløbskant af åen, ikke må foretages terrænreguleringer.

## **Strukturplan**

Vejle Byråd vedtog i 2004 et Idéoplæg til helhedsplan for Vejle Havn (PLOT planen), som viste muligheder for sammenhæng mellem havn og by og fjordlandskab, så der kunne skabes samspil mellem disse.

Idéoplægget indeholdt et oplæg til fremtidig planlægning af Vejle Havn, samt en plan for havnens omkringliggende områder og langsigtede visioner for Vejle Havn. I helhedsplanen er området mellem Vejle Å og Ibæk Strandvej vist som erhverv og ny bebyggelse.

---

Lokalplanen fastholder den aktuelle anvendelse af planområdet til erhvervsformål, og vurderes at være i overensstemmelse med helhedsplanen.

## Lokalplan

Størstedelen af planområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 for arealer i Vinding, ligesom hele planområdet er omfattet af temalokalplan nr. 142 om smukkere indfaldsveje.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1367 ophæves de dele af byplanvedtægt nr. 1 og lokalplan nr. 142, der ligger indenfor lokalplanområdet. Relevante bestemmelser fra eksisterende lokalplaner overføres til lokalplan nr. 1367.

## Servitutter

På matr.nr 670aø og 670ba Engene, Vejle Jorder er tinglyst en servitut om en fjernvarmeledning med et servitutareal på 2 meter fra ledningsmidte. Ledningen krydser grundene i de yderste nordøstlige hjørner. Inden for servitutarealet må ikke etableres bebyggelse, plantes større træer og buske, terrænreguleres, eller iværksættes noget, der vil være til skade for ledningerne eller hindre vedligeholdelse. Den påtaleberettigede kan dispensere herfra.

Servituten skal ikke aflyses, og er ikke i konflikt med lokalplanen.

På matr.nr 670aø er tinglyst en servitut om, at når den eksisterende nordligste bygning på matr.nr. 670aø er nedrevet, skal et areal på ca. 260 m<sup>2</sup> (hvor den nordligste del af bygningen lå) arealoverføres fra matr.nr. 670aø til 670ba.

Servituten skal ikke aflyses, og vurderes ikke at være i konflikt med lokalplanen.

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.

## Andre relevante planer

### *Mobilitetsplanen*

Vejle byråd har vedtaget en Mobilitetsplan. Lokalplanområdet grænser mod vest op til Toldbodvej. Toldbodvej indgår i strækningen mellem Horsensvej og Ibæk Strandvej – i mobilitetsplanen betegnet som Havneruten. Havneruten forventes udbygget fra to til fire spor, så den også i fremtiden kan afvikle den stigende trafik mellem nord og syd, samt trafikken fra de mange tilsluttede veje. Der er imidlertid ikke behov for udvidelse af Toldbodvej på den strækning af Toldbodvej, som lokalplanen grænser op til, og der er derfor ikke udlagt særligt areal hertil i lokalplanen.

Det fremgår desuden af Mobilitetsplanen, at der skal ske en opgradering af stien langs åen ud til fjorden og ned til Ibæk Strandvej. Denne sti, der skal opgraderes, løber gennem den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen tager højde herfor, da der udlægges et grønt bælte til beplantning og sti.

---

### *Ejerstrategi for Vejle Erhvervshavn*

Vejle Byråd har vedtaget en ejerstrategi for Vejle Erhvervshavn. Lokalplanområdet ligger indenfor det areal, ejerstrategien dækker. Det fremgår af strategien, at man ønsker at fastholde og udvikle økonomiske værdier, ligesom man ønsker sammenhæng mellem erhvervshavnens funktioner samt byrådets overordnede strategier for kommunens udvikling, herunder kommune- og lokalplaner, erhvervsudvikling samt miljø- og klimapolitik. Byrådet ønsker ligeledes, at ikke-havnerelaterede arealer på Ibæk Strandvej (de østligste ca. 400 af Ibæk Strandvej, nord for vejen) over en årrække skal udfases af havnens arealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med ejerstrategien.

### **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. Derudover er det et mål i arkitekturpolitikken, at åer, ådale, bakker og skove skal bevares og beskyttes for at forbedre naturværdierne.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med arkitekturpolitikken. Bebyggelsen udføres i varierende højder, der indpasser sig i forhold til den omkringliggende bebyggelse ved at være højest ud mod krydset, og trappe ned højdemæssigt i nordlig retning ud mod åen, og i østlig retning til det eksisterende erhvervsbyggeri på Ibæk Strandvej. Bebyggelsen opføres i en lys gul teglsten med en lys grå fuge, og der indarbejdes tiltag i forhold til begrønning og forskønnelse langs de tilgrænsende veje. Derudover fastlægger lokalplanen byggeplaner ift de tilgrænsende veje, som harmonerer med placering af øvrig bebyggelse i området. Endelig sikrer lokalplanen med et grønt bælte til beplantning og sti langs åen, at der bidrages til at bevare og beskytte naturværdierne langs åen.

### **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>. Lokalplanområdet ligger imidlertid centralt i midtbyen, og dermed er sikret gode muligheder for, at ansatte i den nye bebyggelse og brugerne af den nye bebyggelse vil kunne benytte såvel kollektiv trafik som cykelstier. I den nordlige del af planområdet udlægges areal til grønt område med stiforløb, en sti der kobler sig på de øvrige stier og cykelstier inde i Vejle by og videre i kommunens overordnede stisystem. Derudover bevares eksisterende træer, og der suppleres med nye træer og beplantede grønne arealer.

Endvidere er der tale om en forholdsvis intensiv udnyttelse af et bymæssigt areal, som ikke kræver udlæg af nye arealer til byudvikling.

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.

Lokalplanområdet er ligesom hele Vejle Midtby udpeget som område med risiko for oversvømmelse og erosion, som risikoområde i Risikostyringsplanen, samt er omfattet af Stormflodsstrategien.

I områder med risiko for oversvømmelse og erosion må der ifølge kommuneplanen kun ske fortætning af eksisterende by mv., hvis det sker under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. I risikoområder for oversvømmelser ved fremtidig planlægning og byggeri skal ske en sikring mod en vandstand på op til 2,5 (DVR90). Det er et mål i Risikostyringsplanen at realisere stormflodsstrategien og reducere risikoen for skadevoldende oversvømmelse af Ibæk Strandvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed, da den indeholder krav og muligheder ift. sikring mod forhøjet vandstand fra Vejle Å ved stormflod eller skybrud. Lokalplanen indeholder krav om, at fremtidig byggeri og anlæg skal være klimasikret mod en vandstand på op til kote 2,5 (DVR90), ligesom der gives mulighed for, at terrænet af klimamæssige hensyn kan hæves i nødvendigt omfang. Klimatiltag skal udformes, så eksisterende bymæssige værdier så vidt muligt sikres, samtidig med at der tilføres merværdi til området. Klimasikring skal ske i forhold til klimasikring af området som helhed.

### *Håndtering af tag- og overfladevand*

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Planområdet grænser op til Vejle Å. Tag- og overfladevand skal udledes til åen, dog vil overfladevand fra parkeringsarealer skulle renses i olieudskiller, sandfangsbrønde eller lignende inden udledning til åen. Udledning af regnvand til åen kan ske uden forsinkelse og skal godkendes via en udledningstilladelse fra Vejle Kommune.

## 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 den nordlige del af planområdet ud mod åen, udlægges et grønt areal med stiforløb. Stien er en del af den nationale Østkystrute, ligesom den indgår i byens øvrige stisystem.

---

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

### **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, bl.a. skal der foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende 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. Se Figur 6, 7, 8 og 9, som er "før"-billeder, samt visualiseringer, hvor den nye bebyggelses omfang er vist med gul stiplede markering.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Det fremgår af retningslinjerne for detailhandelsområder i Vejle Kommuneplan 2021-2033, at detailhandlen først og fremmest skal koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø.

Planområdet ligger indenfor en centerramme centralt i Vejle By, og placering af en butik er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Der gives mulighed for, at der kan anvendes maksimalt 250 m<sup>2</sup> til butik, og den enkelte butik må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>. Der skal være tale om en udvalgswarebutik med relation til og i tilknytning til lagerhotel/kontorhotel. Det vurderes, at det begrænsede antal kvadratmeter, der gives mulighed for, vil være en naturlig del af Vejle Midtby. Det vurderes ikke, at de begrænsede antal kvadratmeter vil ændre opland i forhold til Vejle by.

Ligeledes vurderes det ikke, at en kommende butik vil påvirke den eksisterende bebyggelse i området, butikker i området eller friarealer i nævneværdig grad. Der er tale om et begrænset antal kvadratmeter, som vil bidrage til det i forvejen varierede butiksudbud i Vejle Midtby.

Endelig vurderes det, at der er god tilgængelighed for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål, da området ligger helt centralt placeret i Vejle by, i tilknytning til cykelstier, fortov samt byens overordnede vejnet. Endvidere stilles krav om de nødvendige parkeringspladser.

### **Forsyning**

#### *Vand*

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.



Figur 6. "Før"-billede set fra kysten, fra Skyttehushaven.



Figur 7. Visualisering set fra kysten fra Skyttehushaven, hvor den gule stiplede markering viser den nye bebyggelses omfang.





Figur 8. "Før"-billede set fra kysten, fra Ibæk Strandvej



Figur 9. Visualisering set fra kysten, fra Ibæk Strandvej, hvor den gule stiplede markering viser den nye bebyggelses omfang.



---

### *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.

Området ligger inden for Vejle Fjernvarmes forsyningsområde (fjernvarme).

### *Spildevand*

Planområdet er omfattet af spildevandsplanen og udlagt til separatkloakering.

Planområdet grænser op til Vejle Å. Tag- og overfladevand skal udledes til åen, dog vil overfladevand fra parkeringsarealer skulle renses i olieudskiller, sandfangsbrønde eller lignende inden udledning til åen.

## **Miljøforhold**

### *Jordforurening*

Området er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 670aø og matrikel nr. 670ba Engene, Vejle Jorder er kortlagt på Vidensniveau 1. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder. Jordforureningslovens § 8 sikrer en miljø- og sundhedsmæssigt forsvarlig anvendelse af arealerne.

### *Lugt, støv og luftforurening*

Miljøstyrelsens vejledende miljømæssige grænseværdier skal overholdes.

### *Støj*

Planområdet er allerede planmæssigt udlagt til bl.a. erhverv, og planområdet anvendes allerede til erhverv. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Det vurderes ikke, at planområdet, der grænser op til større veje og erhverv, vil medføre miljøkonflikter. Virksomheder i planområdet vil også fremover blive reguleret støjmæssigt efter miljøbeskyttelsesloven med udgangspunkt i miljøklasser og anvendelser i og omkring planområdet. Det vil også fortsat gælde, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Herunder skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes ved udendørs opholdsarealer.

### *Drikkevand*

Omtrent halvdelen af planområdet, den sydvestlige del, ligger indenfor et vandværksopland. På grund af grundvandsinteresserne stilles der i lokalplanen krav om, at kørearealer, parkeringsarealer mv. skal etableres med tæt belægning, så der ikke sker nedsivning.

### *Risikovirksomhed*

På Vejle Erhvervshavns nordkaj findes en risikovirksomhed. Planmyndigheder skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld forud for en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.

Planområdet ligger i større afstand end 500 meter fra risikovirksomheden, og dermed udenfor opmærksomhedszonen. Det er vurderet, at det nye plangrundlag ikke har væsentlig indflydelse på samfundsrisikoen fra risikovirksomhedens aktiviteter. Risikomyndighederne for risikovirksomheden er blevet hørt. De havde ingen bemærkninger.

## **MILJØSCREENING AF 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, der kræver en miljøvurdering.

Planerne er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, 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.

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1367

Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle

*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 give mulighed for erhvervsbebyggelse centralt i Vejle by i varierende højder, hvor der lægges vægt på materialevalg og et grønt udtryk ud mod de tilgrænsende veje,
- at sikre et grønt bælte med beplantning og sti langs Vejle Å,
- at give mulighed for terrænregulering langs Vejle Å af klimamæssige hensyn, og
- at give mulighed for, at eksisterende bebyggelse kan nedrives.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 670aø og del af 670ba Engene, Vejle Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 25.10.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Området er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål såsom lager, kontor, udvalgsvarebutik, samt til andre erhverv og virksomheder, eksempelvis liberale erhverv, engrosvirksomheder samt mindre fremstillings- og værkstedsvirksomheder indenfor miljøklasse 1-3, jf. Miljøstyrelsens håndbog om Miljø og Planlægning.

#### 3.2

Der udlægges et grønt bælte på ca. 20 meter i lokalplanområdets nordlige del. Det grønne bælte skal anvendes til beplantning og sti. Det grønne bælte skal friholdes for bebyggelse. Der må af klimahensyn laves terrænreguleringer langs Vejle Å.



---

### 3.3

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

## § 4 Udstykning

### 4.1

Der må foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ibæk Strandvej som vist på kortbilag 3. Vejadgang for biltrafik fra Toldbodvej til planområdet skal nedlægges. Vejmyndigheden skal godkende vejprojektet.

### 5.2

Der skal anlægges stiadgang for gående og cyklister til planområdet fra Toldbodvej, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

### 5.3

Indenfor lokalplanområdet skal kørearealer, parkeringsarealer mv. etableres med tæt belægning.

### 5.4

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. Dimensioner på almindelige parkeringspladser skal være mindst 2,5 x 5 meter.

### 5.5

Der skal udlægges 1 cykel p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> erhverv, herunder engroshandel, 1 cykel p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorer, liberalt erhverv o.lign.

### 5.6

Der gives fortsat mulighed for sti i øst/vestgående retning syd for Vejle Å. Stien skal ligge indenfor det 20 meter brede grønne bælte, der udlægges i lokalplanen. Se kortbilag 3.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 130.

---

## 6.2

Bebyggelse skal respektere byggelinjer mod Ibæk Strandvej og Toldbodvej, samt byggelinjer på 5 meter mod nord og mod øst. Der kan ikke opføres bebyggelse mellem byggelinjerne og skel, se dog § 6.3. Bebyggelse skal placeres, så en af facaderne ligger i facadebyggelinjen mod Ibæk Strandvej. Byggelinjerne med afstande fremgår af kortbilag 3.

## 6.3

Der kan ikke opføres skure o.lign. på arealer mellem vejskel og byggelinjer mod Toldbodvej og Ibæk Strandvej, dog kan der opføres et cykelskur/overdækning til cykler ved Toldbodvej, placeret ved adgangen for cyklister/gående fra Toldbodvej, se kortbilag 3. Skure mv. kan endvidere opføres indenfor byggelinjerne på 5 meter mod nord og øst.

## 6.4

Bebyggelse skal opføres i højder svarende til 2-5 etager.

## 6.5

Bebyggelse skal variere i højden, så der på hjørnet Toldbodvej/Ibæk Strandvej opføres 5 etager, og byggeriet i nordlig retning trapper ned til 3 etager, mens der i østlig retning trappes ned til en højde på mindst 6 meter svarende til 2 etager.

## 6.6

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 24 meter over niveauplan/terræn. Der kan desuden opsættes antenne i radome (afdækningsrør), med en maksimal højde på 3 meter.

## 6.7

Det maksimale etageareal for den enkelte butik er 250 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål, er 250 m<sup>2</sup>. Butikken skal have relation til lagerhotel/kontorhotel.

## 6.8

Fremtidigt byggeri og anlæg skal være sikret mod en vandstand i kote 2,5 (DVR90).

## 6.9

Eksisterende bebyggelse indenfor planområde kan nedrives.

## 6.10

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

## 6.11

Der kan opsættes panelhegn. Se punkt 8.4.

---

## § 7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

Facader skal opføres i lys gul teglsten med lys grå fuger, svarende til eksempelvis RT 103 Prima Bologna eller lignende sten. Vinduer, værn, blændpartier og lignende kan udføres i andre materialer. Tage skal udføres som fladt tag, og skal udføres i rød eller sort tagpap, eller med sedum.

### 7.2

Facader skal brydes af f.eks. vinduespartier, materialeskift, fremrykninger og forskydninger.

### 7.3

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

### 7.4

Tekniske installationer skal afskærmes og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### 7.5

Skure mv skal opføres med fladt tag eller ensidig taghældning, og skal arkitektonisk og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med den primære bebyggelse.

### 7.6

Varegårde, affaldsløsninger og lignende skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med den primære bebyggelse.

### 7.7

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

### 7.8

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandledede, 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.

### 7.9

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver på bygningen, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der kan opsættes logoer, hvis de er i harmonisk sammenhæng med virksomhe-

---

dens facadeskiltning. Blændende spots må ikke anvendes. Der må opsættes to facadeskilte på bygning(er), hvis virksomheden har direkte facade mod to veje.

#### **7.10**

Skilte må ikke have en reflekterende overflade, og de skal udføres, så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige.

#### **7.11**

Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, LED/digitale skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

#### **7.12**

Langs Toldbodvej og langs Ibæk Strandvej kan opstilles henholdsvis 1 og 2 fritstående skilte i form af søjleskilte med en højde på 4 - 8 meter, en bredde på 1 - 2 meter og en dybde på maksimal 1 meter. Hvis der er flere virksomheder på ejendommen/grundlejemålet, skal der være en samordning af navne på det ene søjleskilt langs Ibæk Strandvej. Skiltene skal opstilles med en afstand af 2-5 meter fra vejskel, og med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

#### **7.13**

Der må ikke opsættes flagstænger til reklameflagning.

### **§ 8 Ubebyggede arealer**

#### **8.1**

Der udlægges et grønt bælte på ca. 20 meter i den nordlige del af planområdet, langs Vejle Å. Arealet må anvendes til beplantning og sti, og der må ikke opføres bebyggelse. Der kan af klimahensyn laves terrænreguleringer langs Vejle Å. Det grønne bælte kan ses på kortbilag 3.

#### **8.2**

De eksisterende birketræer langs Toldbodvej og Ibæk Strandvej bevares, og der suppleres med nye træer langs de to veje. Se kortbilag 3. Derudover skal plantes fritstående træer flere steder i tilknytning til parkeringsarealerne inde på grunden, i princippet som vist på kortbilag 4, Illustration. De nye træer langs veje skal være lindetræer.

#### **8.3**

Det må ikke opsættes fast eller levende hegn langs Toldbodvej og Ibæk Strandvej. Som alternativ hertil skal anlægges højbede med kant af corten-stål. Højbedene tilplantes med buske og bunddække, i form af skovfyr, forskellige tuegræsser, timianplanter og tilsvarende planter og buske. Be-

---

plantningen skal danne en tæt beplantning, skal have bymæssig karakter og skal bidrage til biodiversitet. Højbede med beplantning anlægges med en placering i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

#### **8.4**

Der kan ikke opsættes fast hegn i det grønne bælte. Der kan opsættes fast hegn i form af panelhegn nord for bebyggelse. Panelhegnet skal være i mørk farve, eksempelvis antracit grå, sort eller portgrøn farve og skal fremstå som en arkitektonisk kvalitet til området. Der skal beplantes langs ydersiden af panelhegnet mod det grønne bælte. Der skal plantes buskbeplantning, som har dækkende funktion, og som bidrager til biodiversiteten. Panelhegnet må højst have en højde på 2,2 meter, og skal opsættes mindst 0,5 meter fra skel mod grønt bælte, eller i skel, hvis der er aftale om beplantning med ejer nordfor. Se kortbilag 3.

#### **8.5**

Der skal udlægges fælles opholdsareal på den enkelte grund svarende til 10% af etagearealet for anvendelser til kontor, butik, engrossalg o.lign., men ikke for anvendelse til lager, herunder lagerhotel. Opholdsarealer kan etableres på terræn eller på tage. Placering af udendørs opholdsarealer i lokalplanområdet må kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

#### **8.6**

Indenfor lokalplanområdet skal kørearealer, parkeringsarealer mv etableres med tæt belægning.

#### **8.7**

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

#### **8.8**

Der kan tillades mindre oplag på ejendommen. Oplag skal ske i tæt hegnede områder, nord for byggelinjen mod Ibæk Strandvej, og øst for byggelinjen mod Toldbodvej. Hegnet skal sikre, at oplaget ikke er synligt fra omgivelserne. Se byggelinjer på kortbilag 3.

#### **8.9**

Tag- og overfladevand skal udledes til åen.

#### **8.10**

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 1 meter og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering skal udføres med en maksimal hældning på 1:1,5. I det grønne bælte, se kortbilag 3, kan der af klimahensyn terrænreguleres yderligere.



---

### 8.11

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

### 8.12

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 nævnte parkeringsarealer
- de i § 8 nævnte beplantninger og højbede
- de i § 8 nævnte fælles opholdsarealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er opfyldt
- sikring mod en vandstand i kote 2,5 (DVR90) af det i § 6 nævnte byggeri og anlæg.

### 9.2

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

## § 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

### 10.1

Byplanvedtægt nr. 1 på matr.nr. 670aø Engene, Vejle Jorder, tinglyst den 17.09.1943 angående arealer i Vinding i området Mølholm, Eskholt og Vindingland, ophæves indenfor lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 142 på matr.nr. 670aø og del af matr.nr. 670ba Engene, Vejle Jorder, godkendt den 08.06.1999 angående smukkere indfaldsveje, erhvervsområdernes facadearealer, ophæves indenfor lokalplanområdet.

## § 11 Lokalplanens retsvirkninger

### 11.1

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.

---

### **11.2**

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.

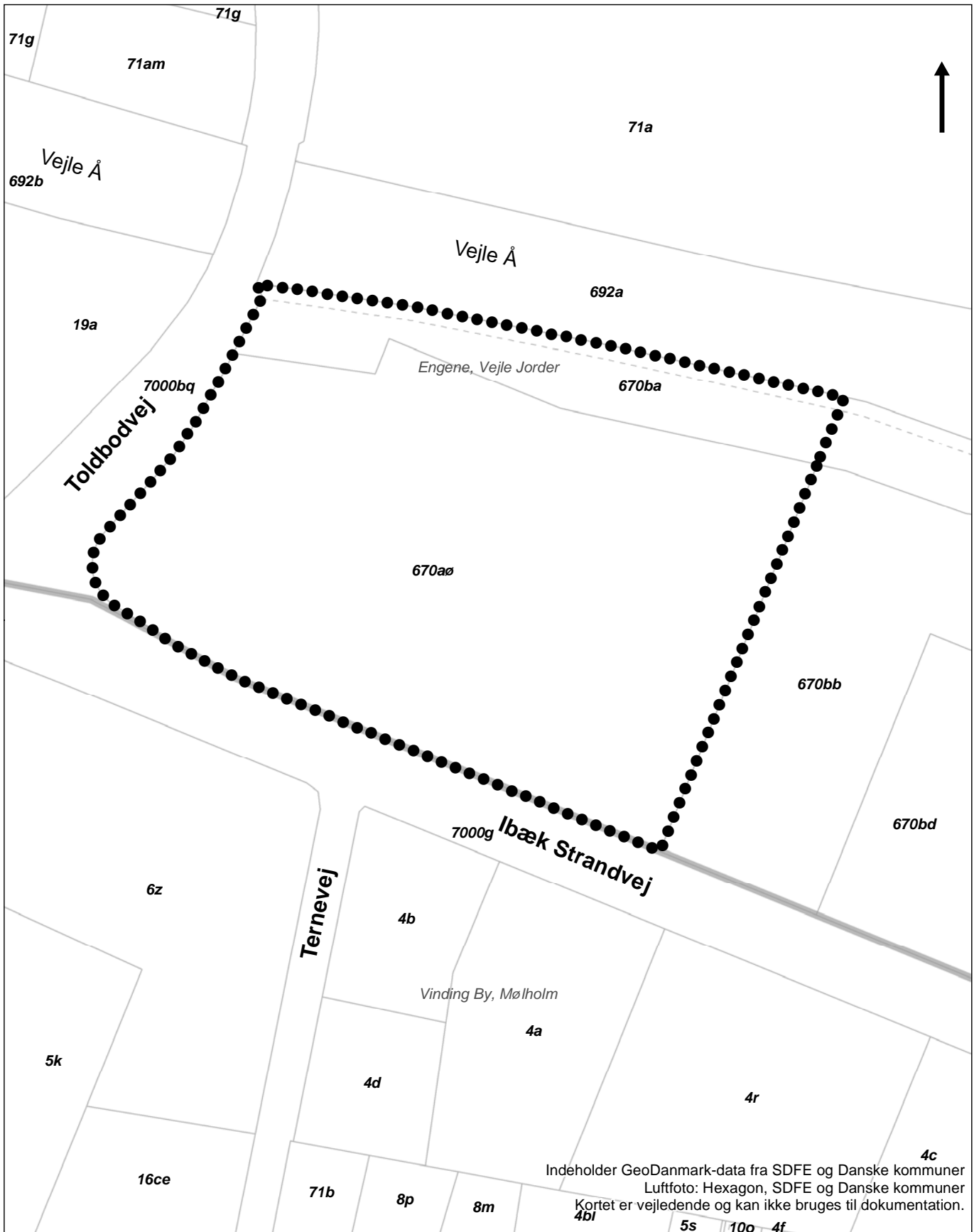
### **11.3**

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.





### **11.4**

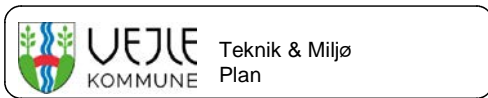
Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.





**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Ejerlav



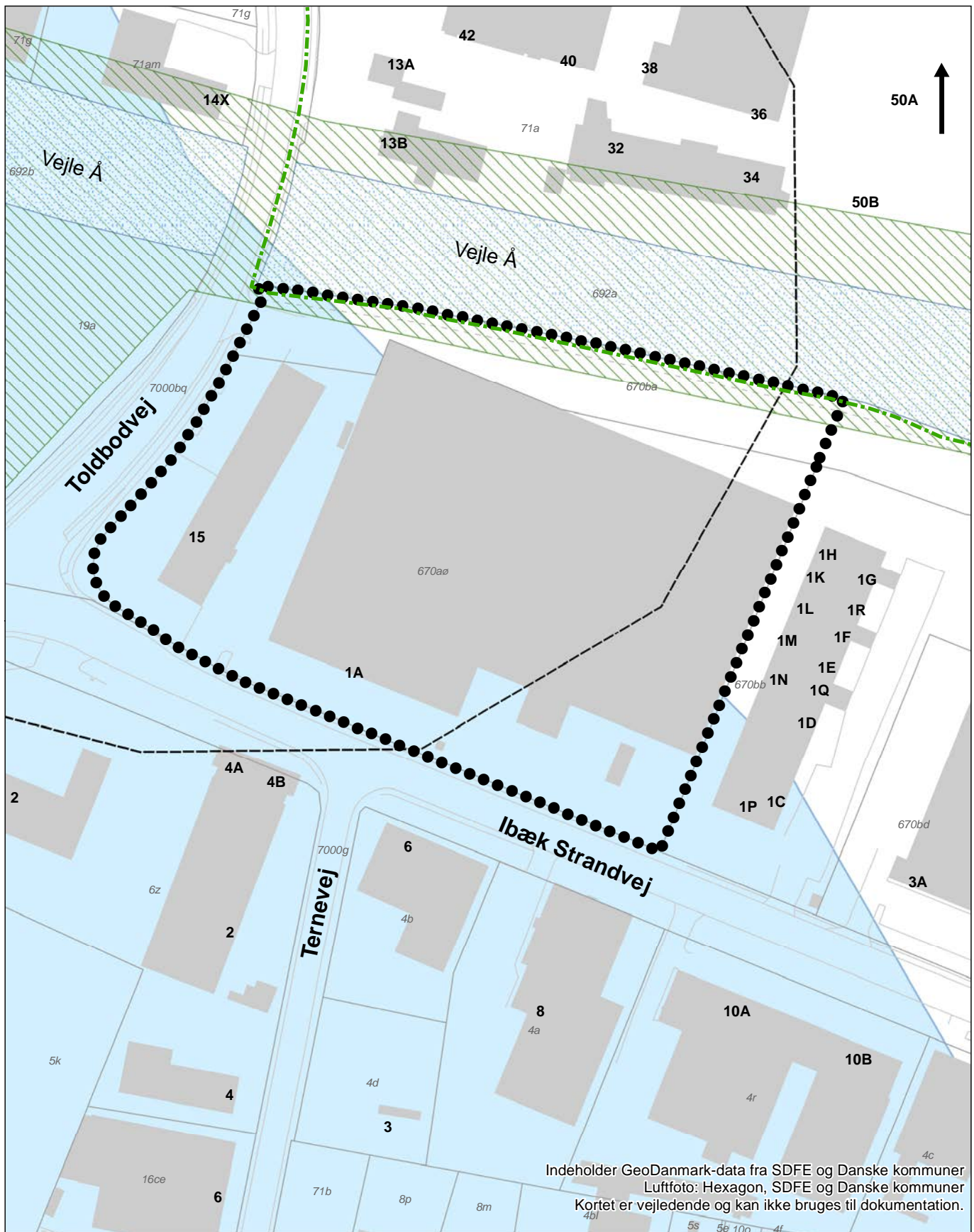
**Kortbilag 1**

**Lokalplan nr. 1367**  
 Centerområde ved Ibæk Strandvej og  
 Toldbodvej, Vejle  
**Matrikler**

Mål: 1:1.500  
 Dato: 25.10.2023  
 Rev: xxx  
 Init.: helt









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

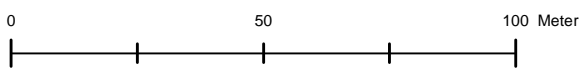





Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

**Signatur**

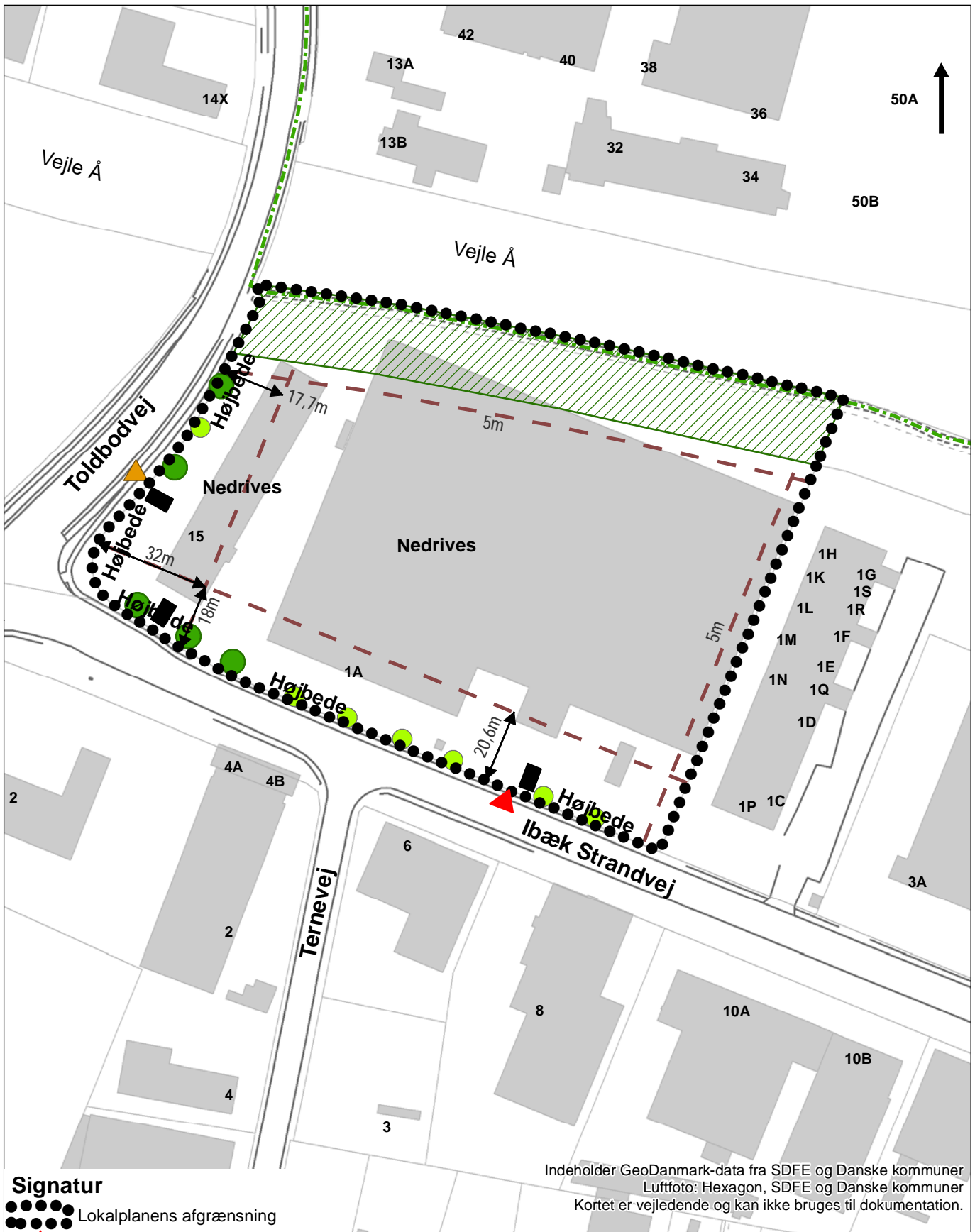
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Beskyttet vandløb
-  Åbeskyttelseslinjer
-  National cykelroute, Østkystrute
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Vandværksopland



 <b>VEJLE</b> KOMMUNE Teknik & Miljø Plan	<b>Kortbilag 2</b>
<b>Lokalplan nr. 1367</b> Centerområde ved Ibæk Strandvej og Toldbodvej, Vejle <b>Eksisterende forhold</b>	Mål: 1:1.500 Dato: 16.11.2023 Rev: xxx Init.: helt





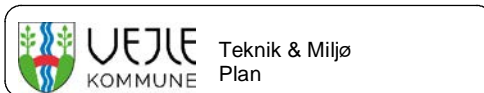
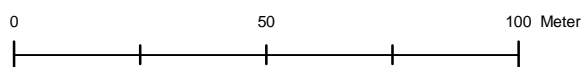


### Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Vejadgang
- Adgang for gående og cyklister
- Byggelinje
- Grønt bælte på 20 meter med sti
- Træer der bevares
- Nye træer
- National cykelrute, Østkyststrute
- Søjleskilt

**Højbede** Se Kortbilag 4, illustrationsplan

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

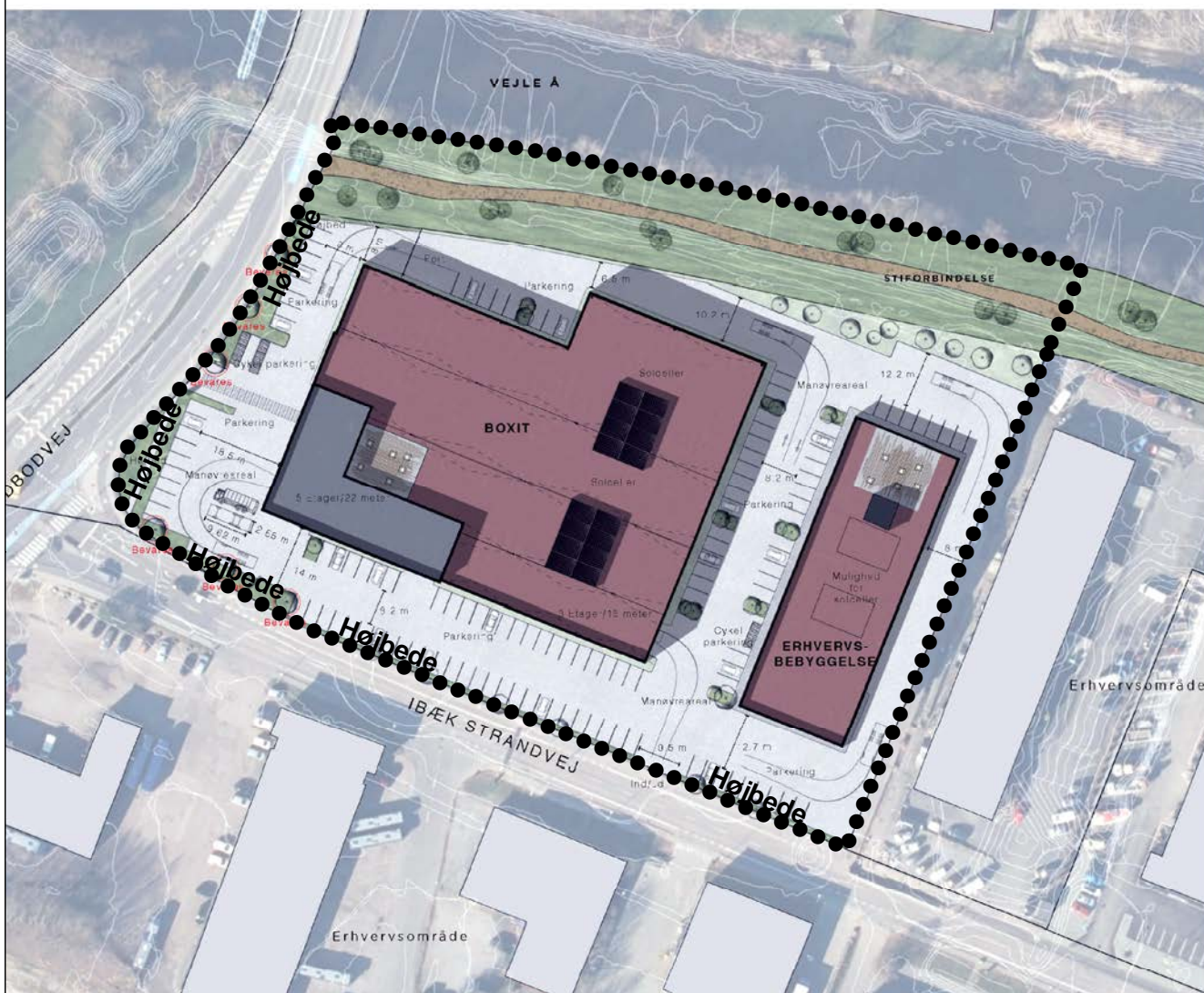


### Kortbilag 3

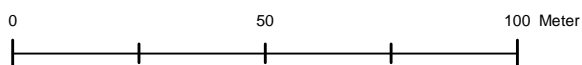
**Lokalplan nr. 1367**  
Centerområde ved Ibæk Strandvej og  
Toldbodvej, Vejle  
**Fremtidige forhold**

Mål: 1:1.500  
Dato: 12.01.2024  
Rev: xxx  
Init.: hellt





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



#### Kortbilag 4

**Lokalplan nr. 1367**  
Centerområde ved Ibæk Strandvej og  
Toldbodvej, Vejle  
**Illustration**

Mål: 1:1.500  
Dato: 25.10.2023  
Rev: xxx  
Init.: heltt



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