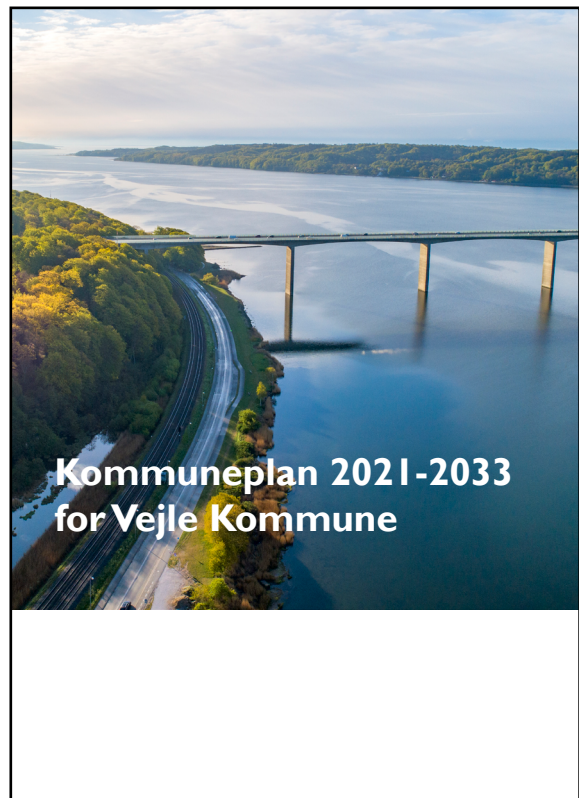


## **TILLÆG NR. 23**

Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1375

## **VEJLE KOMMUNEPLAN 2021-2033**



Endelig godkendt

25.06.2025



---

## 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

Der er efterspørgsel efter mindre grunde til erhverv tæt på motorvejen, og små og store grunde der giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer som f.eks. meget store bilforhandlere og byggemarkeder.

Der er i dag ikke lokalplanlagte områder for større arealer til butikker med særlig pladskrævende varer i Vejle, dvs. at kommunen ikke her og nu kan henvise butikker med særlig pladskrævende varer til en placering.

En del af den eksisterende lokalplan nr. 1056 ønskes erstattet med en ny lokalplan nr. 1375, der giver mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer, en mindre grundstørrelse og at bebyggelsen kan have et større rumfang.

For at give mulighed for særlig pladskrævende varer i lokalplanområdet, skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021-2033, der overfører den del af lokalplanområdet der er i ramme 1.6.E.12 til den nye ramme 1.6.E.9. Afgrænsningen for Område til særlig pladskrævende varegrupper Lysholt udvides fysisk. Bruttoetagearealrammen på 143.300 m<sup>2</sup> for Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt, udvides ikke.

Mindste grundstørrelse sænkes fra 10.000 m<sup>2</sup> til 2.700 m<sup>2</sup> og tillægget øger rumfanget for bebyggelsen fra 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> til 4 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>.

### Grønt Danmarkskort

I udkanten af ramme 1.6.E.12 mod nordvest, som ramme 1.6.E.9 erstatter en del af, er der et mindre naturområde, et potentiel naturområde, og en potentiel økologisk forbindelse udpeget i kommuneplanen under Grønt Danmarkskort.

I den nye ramme 1.6.E.9 er to mindre søer udpeget til natur.

Naturområder skal bevares og søges udvidet. Naturområderne skal 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. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.

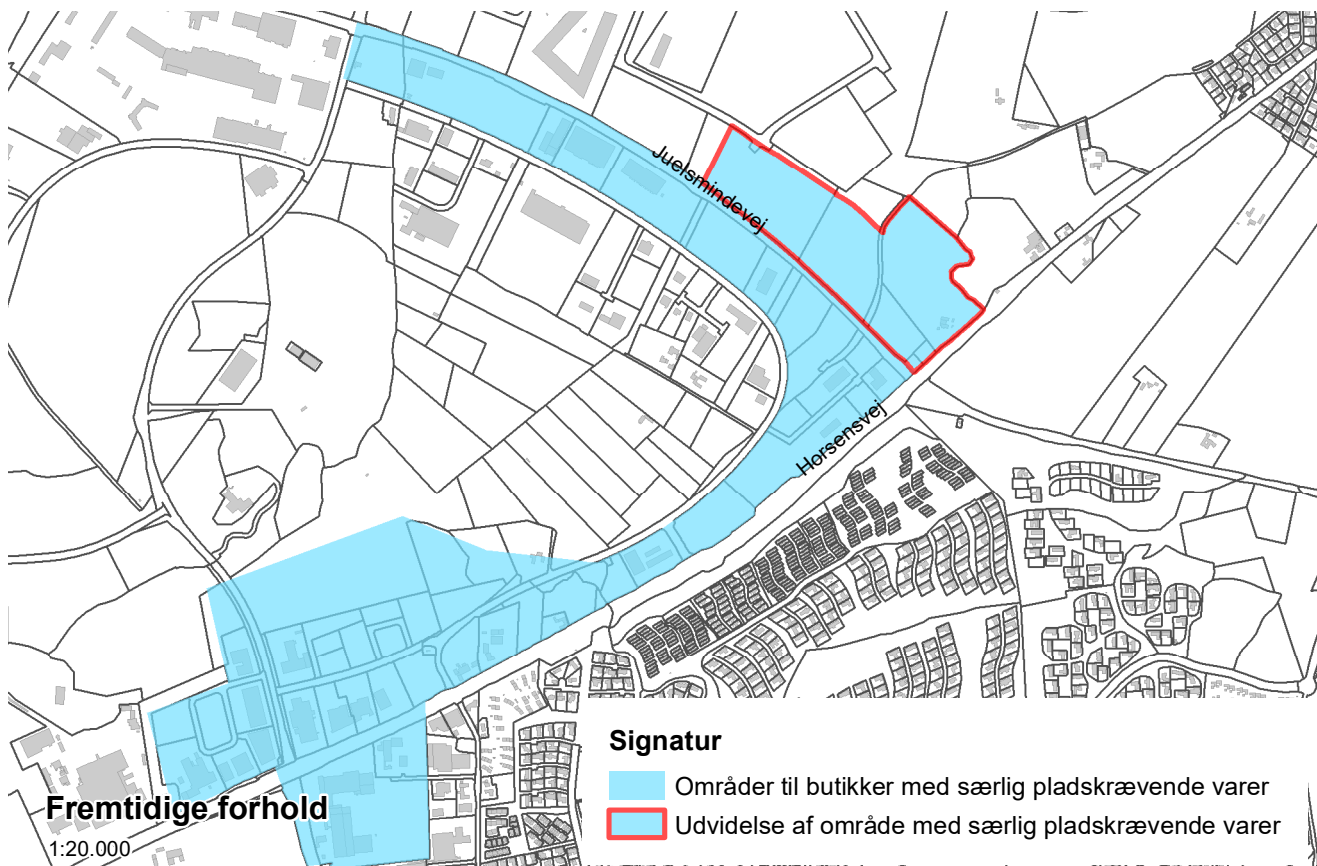
Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse.

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter 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 faunapassager, hvor der er behov for det.

Udpegningerne i ramme 1.6.E.12 berøres ikke af, at en del af rammen overføres til en ny ramme da det er ca. 1 km derfra.

Om de to mindre søer skal der i lokalplanlægningen etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny be-



Figur 1: Udvidelse af Område til særlig pladskrævende varegrupper Lysholt

byggelse.

Ændringen af rammen får ikke konsekvenser for de interesser, der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne, herunder om funktionen af udpegningerne kan opretholdes.

#### Detailhandel

Da tillægget vedrører udlæg af nye rammer til butikker, skal kommuneplantillægget jævnfør planlovens § 11e, Stk. 4, ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger.

Tillægget giver mulighed for, at et eksisterende lokalplanlagte arealer inddrages i Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt, dvs. butikker til særlig pladskrævende varer.

Det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål fastholdes for Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt. Bruttoetagearealrammen er på 143.300 m<sup>2</sup> for Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt, og med en restrummelighed på 87.050 m<sup>2</sup>, vurderes bruttoetagearealet er være af et passende omfang.

Arealerne indenfor Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt er ikke alle udnyttet til butikker. F.eks. giver den lokalplan der gælder for området langs den sydvestlige side af Juelsmindevej, ikke mulighed for butikker, og der har ikke været efterspørgsel efter at placere butikker her. Der har dog været efterspørgsel efter store ubebyggede grunde til butikker, der hvor området ønskes udvidet.

---

Det opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer, ændres ikke, da der ikke er tale om en udvidelse af bruttoetagearealrammen til butikker, men en fysisk udvidelse af Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt.

I Vejle Kommunes detailhandelsanalyse 2023, anbefales det fortsat at understøtte rollefordelingen mellem Vejle Midtby og området til særlig pladskrævende varer langs Horsensvej.

Vejle Midtby skal være et stærkt, regionalt udbudspunkt, der tilbyder et bredt udbud af alle butikstyper. Målet er fortsat at koncentrere detailhandlen mest muligt i Vejle by. Dog er der udfordringer med at placere de store butikker med særlig pladskrævende varer i en bymidte. Det skyldes blandt andet størrelsen på butikkerne og dermed en udfordring med at indpasse dem i et bymiljø, og ikke mindst de trafikale udfordringer med øgede krav om parkering tæt på butikkerne.

Byggemarkeder og bilforhandlere er eksempler på butikker, der ikke naturligt kan indpasses i midtbyen pga. størrelse og trafik, og det er denne type af butikker der skal placeres udenfor byen.

Sydvest for planområdet, inden for Områder til særlig pladskrævende varegrupper Lysholt, ligger langs Horsensvej allerede byggemarkeder og bilbutikker. Nye butikker til særlig pladskrævende varer vil derfor falde ind i området, og sandsynligvis skabe en naturlig konkurrence og synergi butikkerne imellem.

I forhold til tilgængelighed for de forskellige trafikanter til de udlagte arealer til butiksformål, er placeringen fornuftig. Området er placeret ved én af Vejle Bys indfaldsveje, med god tilgængelighed for bilister, cyklende via cykelsti og et busstoppested ca. 650 meter derfra, hvor man kan benytte eksisterende stier til planområdet.

### **Særlige drikkevandsinteresser**

En meget lille del af planområdet mod Horsensvej er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser.

Der må ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

### **Natura 2000-område**

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. H67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, og det tilhørende fuglebeskyttelsesområde F45, beliggende ca. 2,2 km syd for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område, herunder fuglebeskyttelsesområde, og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Arterne i habitatområdet bliver isoleret fra planområdet pga. den fysiske barriere som Juelsmindevej og Horsensvej udgør.

### **Bilag IV-arter i habitatdirektivet**

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må ikke indfanges eller slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op.

---

---

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vejle Kommune har i perioden fra 2015-2017 udarbejdet Projektet flagermus. I projektet er der ikke lokaliseret flagermus inden for planområdet. Det nærmeste sted hvor der er lokaliseret flagermus (dværg-flagermus), ligger 2 km øst for planområdet.

Det kan dog ikke udelukkes at flagermusene fra de andre flagermuslokaliteter, benytter træerne oven på de to beskyttede sten-og jorddiger, som ledelinjer og/eller til af finde føde i.

De beskyttede diger bevares i den lokalplan der udarbejdes for området.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### **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 jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10a og 10b. Da planen alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i en sådan plan, er den omfattet af lovens § 8, stk. 2, nr. 1. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

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

Bygningen Horsensvej 471 har en lav bevaringsværdi på 7-8, og kan nedrives uden en politisk behandling.

Områder til pladskrævende varegrupper Lysholt udvides fysisk, mens det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål for området fastholdes. Der gives i lokalplanen mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer. Det samlede areal til butikker er 40.000 m<sup>2</sup> og den enkelte butik kan være op til 20.000 m<sup>2</sup>. Da der ikke gives mulighed for mere areal til detailhandel, vurderes påvirkning af butikker i oplandet ikke at ændres.

En meget lille del af planområdet mod Horsensvej er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser. Størstedelen af området udlægges til grønt bælte og er beliggende i byggelinjen, hvor der ikke må bebygges. Den resterende del pålægges begrænsninger i form af virksomhedstypen. Det vurderes derfor, at drikkevandet ikke påvirkes af planen.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. H67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord, og det tilhørende fuglebeskyttelsesområde F45, beliggende ca. 2,2 km syd for planområdet.

---

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område, herunder fuglebeskyttelsesområde, og området integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området forekommer dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Vejle Kommune har i perioden fra 2015–2017 udarbejdet Projektet flagermus. I projektet er der ikke lokaliseret flagermus inden for planområdet. Det nærmeste sted hvor der er lokaliseret flagermus (dværg-flagermus), ligger 2 km øst for planområdet.

Det kan dog ikke udelukkes at flagermusene fra de andre flagermuslokaliteter, benytter træerne oven på de to beskyttede sten-og jorddiger, som ledelinjer og/eller til af finde føde i.

De beskyttede diger bevares i lokalplan.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter og odder og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Der er to søer i området der er beskyttet jævnfør naturbeskyttelsesloven § 3 og udpeget som naturområde i kommuneplanen. I 2018 er naturværdier i Vejle Nord vurderet. Søen mod syd er et regnvandsbassin uden særlig naturværdi. Bassinet skal udvides når området bebygges. Søen mod nordvest har en moderat naturværdi. Jævnfør kommuneplanen fastsættes der en 10 meter zone om søen, der ikke må bebygges. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, ligger en § 3 mose/sø der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Jævnfør kommuneplanen fastsættes der en 20 meter zone om mosen/søen der går ind i planområdet, hvor der ikke må bebygges.

De tre diger i området som er beskyttet i lokalplan nr. 1056, der også beskyttes i lokalplan nr. 1373, der følger tillægget. De vil blive administreret efter museumslovens regler for diger. Efterfølgende ændringer af digerne vil kræve dispensation fra lokalplanen. Alle faste anlæg skal holde en afstand på mindst 2 meter til et digets fod.

### **Gældende ramme 1.6.E.12 Erhvervsområde ved Bredal Vestermark i Vejle**

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

Højeste andel af grundarealet, der må bebygges: 50%

Minimums udstykningsstørrelse i m<sup>2</sup>: 10.000

Maks. bygningshøjde i meter: 17

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 6

#### **Bebyggelsens omfang**

Ingen grunde må udstykkes med mindre areal end 10.000 m<sup>2</sup>. I en mindre del af området kan der udstykkes grunde på min. 5.000 m<sup>2</sup>.



---

### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller anden detailhandel inden for området. For den del af rammen, som er udpeget til at være forbeholdt produktionserhverv, er minimumsmiljøklassen fastsat til 4.

### **Miljø**

I relation til miljølovgivningens retningslinjer vedr. ekstern støj fra virksomheder skal området betragtes som områdetype 2. Miljøstyrelsen har udpeget en stor del af området til "område med drikkevandsinteresser" samt en mindre del mod øst til "område med særlige drikkevandsinteresser". Der er endvidere udpeget indvindingsoplande til almen vandforsyning. Inden for område med særlige drikkevandsinteresse og indvindingsoplande til almen vandforsyning må der ikke etableres virksomheder eller anlæg, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Af hensyn grundvandsbeskyttelsen kan der ud fra en konkret vurdering, stilles skærpede krav til virksomheder, anlæg og aktiviteter, der vurderes at udgøre en trussel mod grundvandet.

### **Zonestatus**

Området er i byzone.

### **Særlige bestemmelser**

Lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med principperne i Strukturplan for Vejle Nord, godkendt 8. maj 2006.

### **Specifik anvendelse**

Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Transport- og logistikvirksomheder.

---

### **Ny ramme 1.6.E.9 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle**

Max. rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>: 4 beregnet ud fra det enkelte jordstykke.

Højeste andel af grundarealet, der må bebygges: 50%

Minimums udstykningsstørrelse i m<sup>2</sup>: 10.000

Maks. bygningshøjde i meter: 17

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 6

#### **Bebyggelsens omfang**

Ingen grunde må udstykkes med mindre areal end 10.000 m<sup>2</sup>. I en mindre del af området kan der udstykkes grunde på min. 2.700 m<sup>2</sup>.

#### **Områdets anvendelse**

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål af regional betydning med særlige transportbehov og store arealkrav, som f.eks. transport- og logistikvirksomhed, fremstillings-, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, samt kontorerhverv inden for service, forskning, udvikling og produktion.

Der kan placeres butikker med særlig pladskrævende varer. Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på 20.000 m<sup>2</sup>. Den samlede ramme for bruttoetageareal til butikksformål er 40.000 m<sup>2</sup>.

Der må inden for område med særlig drikkevandsinteresser ikke etableres virksomheder, anlæg og aktiviteter, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

#### **Zonestatus**

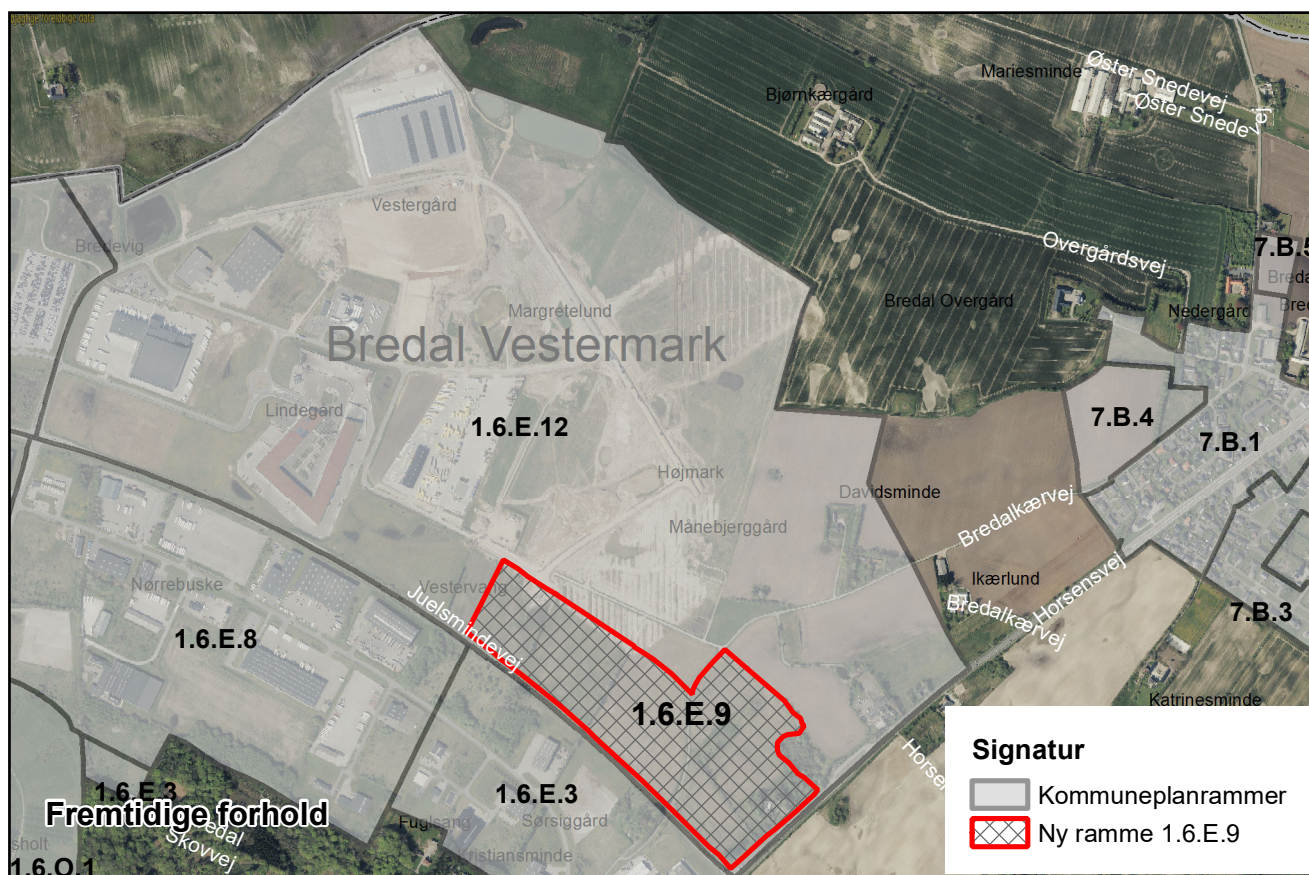
Området er i byzone.

#### **Særlige bestemmelser**

Lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med principperne i Strukturplan for Vejle Nord, godkendt 8. maj 2006.

#### **Specifik anvendelse**

Erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, transport- og logistikvirksomheder, detailhandel.



Figur 2: Ny ramme 1.6.E.9 udtages af ramme 1.6.E.12



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

**Rikke Tovbjerg Simonsen**  
Byplanlægger,  
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67  
Mobil tlf.: 29 33 23 70  
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

27. juni 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-14-22

## Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1375 og tillæg nr. 23

Lokalplan nr. 1375 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej og tillæg nr. 23 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 25. juni 2025 vedtaget af Vejle Byråd.

Der indkom ingen bemærkninger til planerne og de 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 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Rikke Tovbjerg Simonsen**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

[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. 30. juni 2025

### Lokalplan nr. 1375 og tillæg nr. 23

*Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle*

Formålet med lokalplanen og tillægget er, at give mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer, som f.eks. store bilforhandlere og byggemarkeder, og i en del af området at give mulighed for mindre grunde.

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. 25.06.2025 vedtaget lokalplan nr. 1375 Erhvervsområde ved Juelsmindevej og Horsensvej, Vejle og tillæg nr. 23 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 30.06.2026 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.