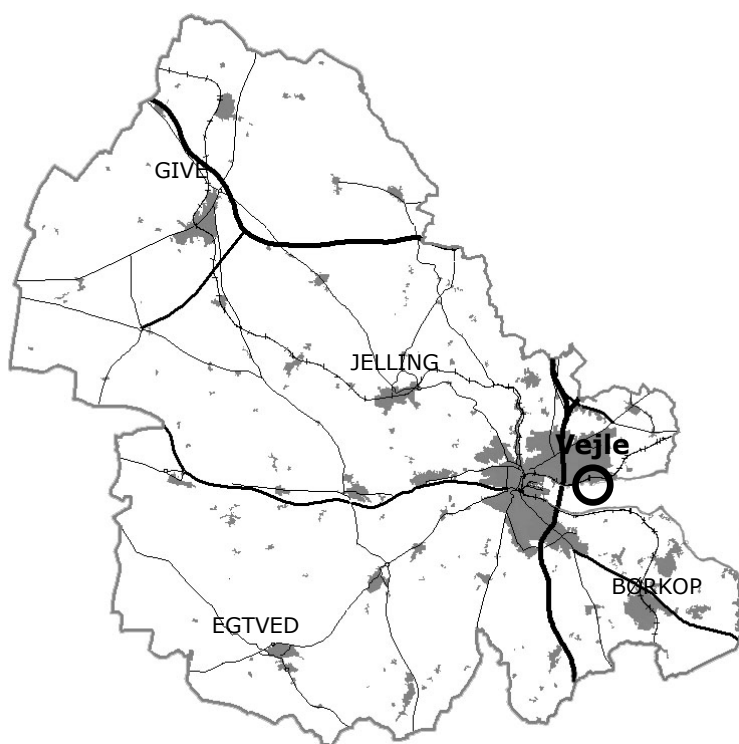


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1443

Område til offentlige formål ved Damskibsvejen, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

27.05.2026
01.06.2026
10.08.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

8 Ubebyggede arealer

9 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

9 Natura 2000-område og bilag IV-arter

9 Naturbeskyttelsesloven

9 Museumsloven

10 Kommuneplan 2021-2033

10 Servitutter

10 Arkitekturpolitik

11 Bæredygtighed

12 Oversvømmelse, erosion og klima

13 Kystnærhedszonen

13 Forsyning

13 Miljøforhold

15 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

17 BESTEMMELSER

17 § 1 Formål

17 § 2 Område og zonestatus

17 § 3 Anvendelse

18 § 4 Udstykning

18 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

18 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

19 § 7 Bebyggelsens udseende

20 § 8 Ubebyggede arealer

21 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

21 § 10 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Matrikler

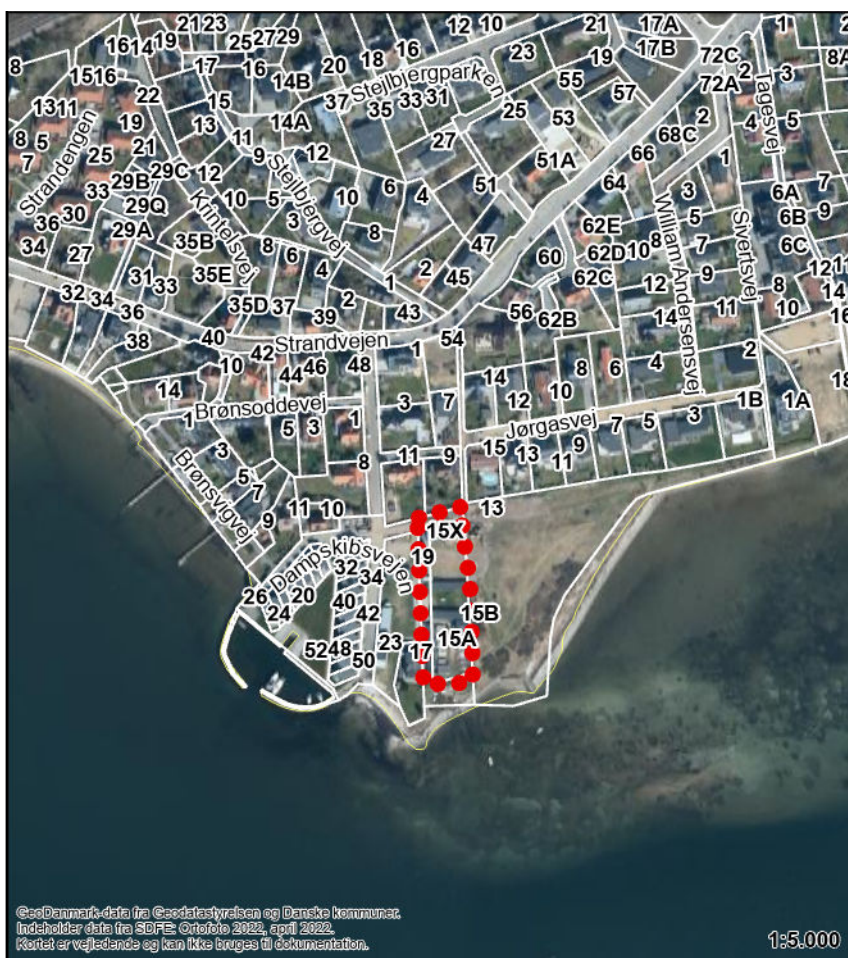
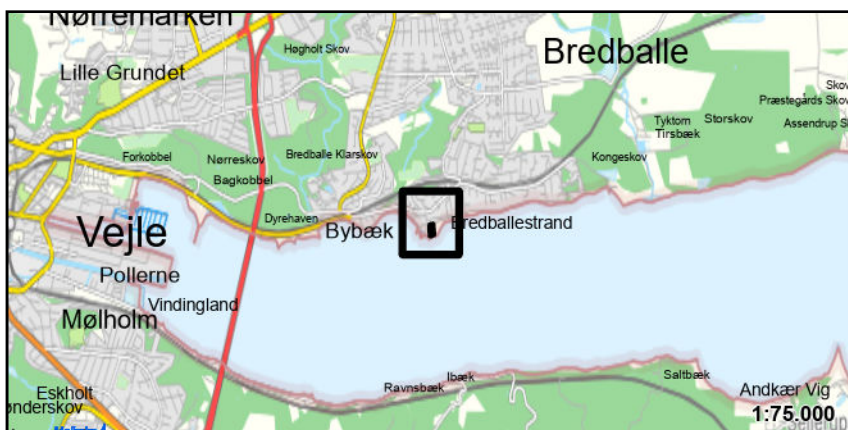
2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

Illustrationer er udarbejdet af Pax Architects

LOKALPLAN NR. 1443

Område til offentlige formål ved Damskipsvejen, Vejle



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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Vejle Kommune ønsker at udarbejde en lokalplan for en marin feltstation. Lokalplanen skal give mulighed for at opføre bebyggelse til undervisningsformål, som relaterer sig til fjorden og kysten. På grund af planområdets placering ved fjorden skal lokalplanen sikre, at bebyggelse opføres med en placering, en arkitektur og med et materialevalg, der visuelt tilpasser sig kystlandskabet og nærområdet.

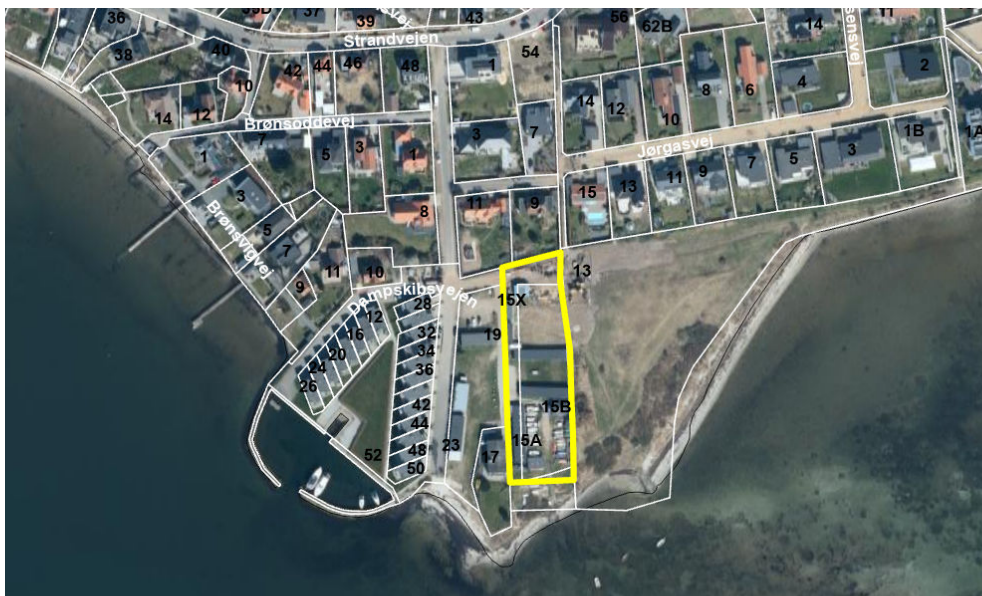
Den sydlige eksisterende bygning i planområdet nedrives og en del af den vestlige langbygning nedrives for at give plads til en ny undervisningsbygning. Der skal fortsat være udendørs bådopbevaring delvist som i dag.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 4200 m² og beliggende ved Brønsodde ved Vejle Fjord. Nord for området og i et højere terræn ligger lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og mod vest i niveau med lokalplanområdet ligger et enkelt parcelhus samt bygninger til fiskeri- og surfudstyr med videre. Længere mod vest ligger et område med rækkehuse. Mod syd og øst grænser lokalplanområdet op til åben natur mod fjorden.

Lokalplanområdet bliver i dag anvendt af både Brønsodde fiskeri- og bådlag samt Vejle Windsurf & sup Klub med faciliteter til opbevaring af udstyr og både samt klubhus.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1. Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1: Ortofoto med lokalplanens område og eksisterende forhold
© Vejle Kommune, © Hexagon, (CC BY 4.0) KDS og Geo Danmark



Figur 2: Skråfoto, der viser eksisterende bebyggelse i området set fra vest
© Klimadatastyrelsen

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen skal give mulighed for at anvende området til offentlige formål i form af en marin feltstation bestående af en undervisningsbygning og et overdækket naturværksted. De eksisterende bygninger i lokalplanområdet til opbevaring og klubhus skal bevares med undtagelse af en mindre del af de sydvestlige bygninger, hvor undervisningsbygningen skal placeres.

Undervisningsbygningen skal indeholde et lokale til formidling og forskning og det overdækkede naturværksted skal rumme reparationer, fiskerenseplads og faciliteter til håndtering af udstyr samt et vådlaboratorium i to containere.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

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

Undervisningsbygningen etableres i lokalplanens sydvestligste del. Langs det østlige skel etableres et overdækket område, hvor der skal være naturværksted. Disse to funktioner er placeret, så udsigten fra amatør fiskernes klubhus bevares mest muligt. Undervisningsbygningen er lav mod vandet for at syne mindst muligt i de kystnære omgivelser.

Undervisningsbygningen og naturværkstedet skal i sin arkitektur fremstå med lette pavillonstrukturer med synligt bærende konstruktioner.

Disse bygninger skal opføres i træ som det gennemgående materiale. Facader skal udføres i træ, herunder også vinduer og døre, eller dele af facaderne i lette ikke-organiske materialer. Tage skal beklædes med træ, skiffer, strå eller opbygges som grønne tage med græs, sedum og lign.

De eksisterende bygninger i planområdet skal ved om- eller tilbygning tilpasse sig arkitektonisk og materialemæssigt til de nye bygninger.

De eksisterende bygninger skal fortsat have træfacader. De skal være i dæmpede jordfarver i nuancer af rød, sort, grøn eller brun eller i træets naturlige farver.

Undervisningsbygningen må opføres i en maksimal højde på 5 meter. Naturværkstedet må opføres i en maksimal højde på 5 meter. Begge bygninger skal opføres med ensidig taghældning, hvor den lave ende vender ud mod henholdsvis fjord mod syd og § 3 natur mod øst.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Dampskibsvejen mod nord, som vist på kortbilag 3. Her skal etableres en fælles parkeringsplads med plads til maksimalt 5 personbiler eller 3 minibusser. Det forventes, at mange besøgende som skoleklasser og studerende vil benytte offentlig bustransport med stoppested på Strandvejen.



Figur 3: visualisering af undervisningsbygningens facade mod kysten set fra sydøst



Figur 4: visualisering af undervisningsbygningens interiør og indre konstruktioner, som viser sammenhængen med byggeriets ydermaterialer

Ubebyggede arealer

Udearealerne og gårdrummet mellem de enkelt bygninger skal fortsat kunne anvendes til bådopbevaring. Der skal etableres en rampe op til undervisningsbygningen, som vender ud mod gårdrummet. I forlængelse af undervisningsbygningens gulv etableres en hævet terrasse rundt om bygningen.

En del af området vil fortsat være indhegnet, som det er i dag.

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



Figur 5: skitse, der viser undervisningsbygningen fra fjorden

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område og bilag IV-arter

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. SAC67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord beliggende ca. 2 km øst for planområdet.

Det vurderes, at planen ikke påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

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. 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.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

Øst for planområdet ligger et § 3 beskyttet overdrev. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke overdrevet.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8.

Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder i lokalplanområdet. Vejlemuseerne vurderer, at der er lav risiko for at finde fortidsminder på arealet. Derfor anbefales det ikke, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang, det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til Vejle-Museerne.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

I den kystnære zone kan der kun planlægges for byudvikling, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal kommunen endvidere sikre, at der ikke opstår en ny bebyggelsesfront mod kysten.

Lokalplanområdet er beliggende ud til kysten på en lille odde ved Vejle Fjord og 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. Lokalplanområdet ligger i byzone. Den nye undervisningsbygning erstatter en eksisterende bygning med ca. samme placering og størrelse og der opføres en mindre åben værkstedsbygning i planområdet samt paceres to containere til opbevaring. Det vurderes, at bygningerne ikke vil skabe en ny bebyggelsesfront mod kysten.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Rammer

For området gælder kommuneplanramme 1.6.B.11 Boligområde ved Strandvejen i Vejle.

Ramme 1.6.B.11 fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, samt mindre butikker til områdets dagligvareforsyning.

Tillæg nr. 8

Der skal udarbejdes et tillæg til Vejle Kommuneplan 2025-2037, idet anvendelsen skal ændres fra boliger til offentlige formål i en del af kommuneplanrammen.

Indholdet i boligramme 1.6.B.11 ændres ikke. Der ændres alene på afgrænsningen mellem boligrammen og den nye ramme til offentlige formål.

Arealet omfattet af tillægget flyttes fra boligramme 1.6.B.11 til en ny ramme for område til offentlige formål.

Servitutter

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

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for retningslinjerne i Vejle Kommunes arkitekturpolitik. 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.

De nye bygninger i lokalplanområdet skal udføres i træ og fremstå ubearbejdet og i en arkitektur, der tilpasser sig naturen i det kystnære område. Bygningerne er placeret, så udsigten fra amatøriskernes klubhus bevares mest muligt. Undervisningsbygningen er lav mod vandet for at syne mindst muligt i de kystnære omgivelser og naturværkstedet er placeret, så udsigten fra det eksisterende klubhus bevares bedst muligt. Dermed sikres, at de nye bygninger ikke fremstår markante i forhold til de omkringliggende bebyggelser, samtidig med, at byggeriet opføres i et velovervejede formsprog, der passer til netop dette sted. Det vurderes, at byggeriet tager højde for retningslinjerne.

Bæredygtighed

Bæredygtig planlægning er god og langtidsholdbar planlægning, hvilket kommer af en afvejning af en række forskellige muligheder og hensyn. Det handler om at skabe kvalitet, både gennem anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også f.eks. klimabelastning, biodiversitet og fællesskaber samt dialog og samarbejde på tværs.

Der er foretaget en bæredygtighedsvurdering af lokalplanen i forhold til planens bæredygtige potentiale. Der er målt på fem bæredygtige hovedområder: Miljø, sociokulturel og funktionel kvalitet, teknik, proces og økonomi.

De nye bygninger udføres som pavilionlignende bygninger, der med udvalgte materialer og farver, forsøger at skabe en naturlig og harmonisk forbindelse til omgivelserne.

Undervisningsbygningen vender sig mod vandet i syd og øst for at udnytte udsigten over fjorden bedst muligt. Der arbejdes samtidig med at danne så lille et fodaftryk som muligt for de nye bygninger, der indplacerer sig mellem den eksisterende bebyggelse ved odden.

Afstanden til den beskyttede natur med overdrev på planområdets østlige side respekteres og bebyggelsen vil påvirke det kystnære landskab mindst muligt.

De nye bygninger er velovervejede i deres størrelsesforhold, således at de tilpasser sig områdets eksisterende bygningsmasse.

Bygningerne skal understøtte en samfunds- og miljømæssig funktion, der kan muliggøre kystnær formidling og oplysning omkring natur, havmiljø, mv.

Det er målet at udføre så meget af bygningerne i genbrugsmaterialer som muligt. Med dette projekt i en lille skala, ses en mulighed for at skabe et projekt, der kan inspirere til fremtidens bæredygtige byggeri.

Det vurderes, at byggeriet har en høj grad af bæredygtighed på flere parametre.

Oversvømmelse og erosion

Oversvømmelse

Dele af Vejle Kommune, herunder Vejle By, er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse.

Forebyggelse mod oversvømmelse skal tænkes ind i al fremtidig planlægning og byudvikling, både i forbindelse med større byudviklingsprojekter og i mindre lokale områder. Dette kan ske med krav til byggeri og anlægs placering og udformning. Stormflod og de øgede vandmængder, som fremtidens klima giver, skal indtænkes i planlægningen og skal ses som en mulighed for at tilføre projektområderne øget værdi i form af rekreative elementer mm.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

Ved udarbejdelse af lokalplaner i områder med oversvømmelsesrisiko skal behovet for afværgeforanstaltninger vurderes. Hvis der er behov for afværgeforanstaltninger, skal der i lokalplanen tages stilling til typen, niveau, og eventuelle krav om etablering før ibrugtagning. Der skal desuden tages stilling til risikovillighed og byggeriets levetidshorison.

Undervisningsbygningen vil blive opført og hævet i kote 2,5 m (DVR90) til undersiden af gulvkonstruktionen af hensyn til oversvømmelsesrisikoen fra havet. De øvrige nye bygningsdele vil være overdækkede arealer eller containere, som kan lukkes helt af. Det vurderes, at dette tager højde for risikoen for oversvømmelse og eventuelle materielle skader.

Erosion

Ved udarbejdelse af lokalplaner i områder med oversvømmelsesrisiko skal behovet for afværgeforanstaltninger vurderes. Hvis der er behov for afværgeforanstaltninger, skal der i lokalplanen tages stilling til typen, niveau, og eventuelle krav om etablering før ibrugtagning. Der skal desuden tages stilling til risikovillighed og byggeriets levetidshorison.

Området er registeret indenfor erosion. Af gamle kort kan det ses, at kysten primært er en tilsandingskyst, hvorfor der ikke vurderes at være erosionsrisiko under de fremtidige forhold.

Håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne.

Vandet kan f.eks. håndteres med nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder eller grønne tagflader, som kan medvirke til at tilbageholde vandet.

Tag og overfladevand håndteres i dag lokalt ved nedsivning, hvilket videreføres fremadrettet. Arealerne mellem bygningerne er i dag græs og grus, hvilket det også vil være i fremtiden. Parkeringspladser vil ligeledes være med grus belægning.

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 ud til kysten på en lille odde ved Vejle Fjord og 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. Lokalplanområdet ligger i byzone og med byzone mod vest, nord og øst. Den nye undervisningsbygning erstatter en eksisterende bygning med ca. samme placering og størrelse og der opføres en mindre åben værkstedsbygning samt placeres to containere i planområdet. Bygningerne opføres i en arkitektur, en størrelse, farver og et materialevalg, der indpasser sig området ved kysten og ikke fremstår visuelt dominerende i kystlandskabet. Se figur 2, 3, 5, 6, 7 og 8.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere elopvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder, dog ikke for lavenergibebyggelse.

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområdet Trefor Varme A/S.

Hvis der opsættes varmepumper, skal disse afskærmes, må ikke placeres i skel og skal vende væk fra nabobebyggelse udenfor planområdet.

Spildevand

Planområdet er i dag ikke kloakeret. I forbindelse med etablering af den nye bebyggelse vil planområdet blive spildevandskloakeret.

Miljøforhold

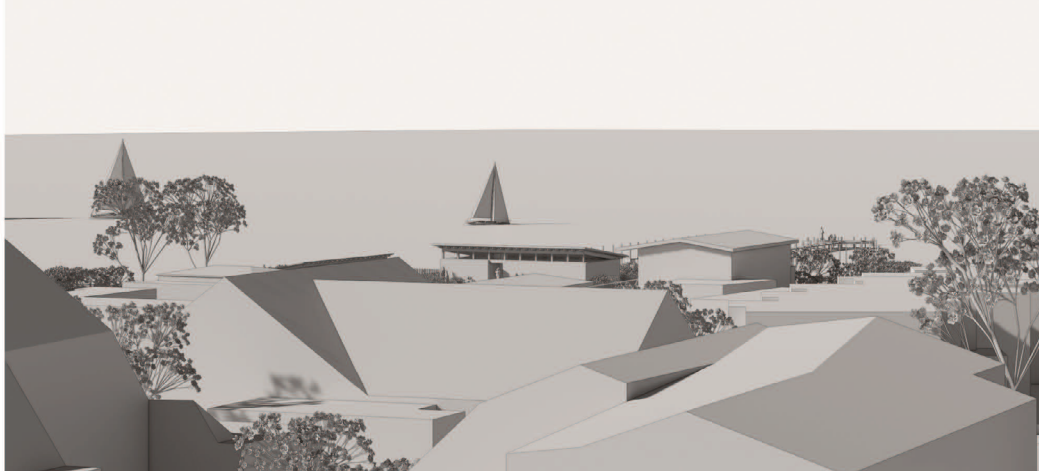
Jordforurening

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

Figur 6: view fra bebyggelsen på Jørgasvej - taget på undervisningsbygningen skråner ned mod vandet



Figur 7: view fra bebyggelsen på Brønsoddevej - her ses, hvordan man kigger hen over bygningerne mod vandet



Figur 8: view fra bebyggelsen på Dampskibsvej - bebyggelsen underordner sig stedet og er lavere end boligen vest for planområdet



MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFOR- SLAGET

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.

Oversvømmelse og erosion

Undervisningsbygningen vil blive opført i kote 2,5 m (DVR90) af hensyn til oversvømmelsesrisikoen fra havet. De øvrige nye bygningsdele vil være containere, som kan lukkes helt af eller vil være overdækkede arealer. Det vurderes, at dette tager højde for risikoen for oversvømmelse og eventuelle materielle skader.

Området er registreret indenfor erosion. Af gamle kort kan det ses, at kysten primært er en tilsandingskyst, hvorfor der ikke vurderes at være væsentlige erosionsrisiko under de fremtidige forhold.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. SAC67, Skove langs nordsiden af Vejle Fjord beliggende ca. 2 km øst for planområdet. Det vurderes, at planen ikke påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Bilag IV-arter

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

§ 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb

Øst for planområdet ligger et § 3-beskyttet overdrev. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke overdrevet væsentligt.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ud til kysten på en lille odde ved Vejle Fjord og i byzone mod vest, nord og øst, 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. Lokalplanområdet ligger i

byzone og med byzone mod vest, nord og øst. Den nye undervisningsbygning erstatter en eksisterende bygning med ca. samme placering og størrelse og der opføres en mindre åben værkstedsbygning i planområdet. Bygningerne opføres i en arkitektur, en størrelse, farver og et materialevalg, der indpasser sig området ved kysten og ikke fremstår visuelt dominerende i kystlandskabet.

Naturområder

Øst for planområdet ligger et § 3-beskyttet overdrev. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke overdrevet væsentligt.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1443

Område til offentlige formål ved Dampskibsvejen, Vejle

Efter lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge området til offentlige formål i form af bebyggelse, som relaterer sig til fjorden og kysten,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers udformning og materialevalg, så der opnås en høj arkitektonisk kvalitet og så de tilpasser sig kystlandskabet, og
- at nedrive en del af den eksisterende bebyggelse inden for byggefeltet på kortbilag 3.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 49ak og 49q Bredballe By, Bredballe. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 15.04.2026 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål i form af en undervisningsbygning, et overdækket naturværksted samt p-pladser. Derudover skal området anvendes til opbevaring af udstyr og klubhus.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres øvrige tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Dampskibsvejen, som vist på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

Der skal udlægges en grusplads til fælles parkering i lokalplanområdets nordlige ende med plads til maksimalt 5 personbiler eller 3 minibusser.

5.4

Der skal sikres adgang fra den fælles parkering til feltstationens bygninger med en stiforbindelse på minimum 1,3 m bredde og med jævn fast belægning i form af grus eller lign.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for offentlige formål udenfor midtbyerne.

6.2

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage.

6.3

Intet punkt af undervisningsbygningens ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 5 meter over kote 2,5 DVR90 (undersiden af gulvkonstruktionen).

6.4

Intet punkt af naturværkstedbygningen og øvrige skures eller lignende bygningers ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 4 meter over niveauplan/ terræn.

6.5

Undervisningsbygningen skal placeres som vist på kortbilag 3 inden for byggefeltet og med en afstand på minimum 5 meter fra nærmeste øvrige bygninger i lokalplanområdet og minimum 2,5 meter fra skel mod vest.

6.6

Naturværkstedet skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3 og inden for byggefeltet.

6.7

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt, støv og luftforurening.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Undervisningsbygningen og naturværkstedet skal fremstå som lette pavillonstrukturer med synligt bærende konstruktioner.

Disse bygninger skal opføres i træ som det gennemgående materiale. Facader skal udføres i træ, herunder også vinduer og døre, eller dele af facaderne i lette ikke-organiske materialer. Undtaget er de to containere, der kan placeres under overdækningen. Tage skal beklædes med træ, skiffer, strå eller opbygges som grønne tage med græs, sedum og lign.

7.2

Undervisningsbygningen og naturværkstedet skal opføres med ensidig taghældning, hvor den lave ende vender ud mod henholdsvis fjord mod syd og § 3 natur mod øst.

7.3

De eksisterende bygninger i planområdet skal ved om- eller tilbygning tilpasse sig arkitektonisk og materialemæssigt til de nye bygninger. De eksisterende bygninger skal fortsat have træfacader i jordfarver og må være i nuancerne rød, sort eller i træets naturlige farver.

7.4

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

7.5

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå. Solceller skal tilpasses arkitektonisk og placeres symmetrisk. Solceller skal

være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve og skal opsættes i en firkant 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.

7.6

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Varmepumper må ikke placeres i skel og skal vende væk fra nabobebyggelse udenfor planområdet.

7.7

Affaldsbeholdere skal afskærmes og arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med bebyggelsen i planområdet. Afskærmningen må ikke være højere end beholderene.

7.8

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Udearealer og gårdrum mellem de enkelte bygninger skal kunne anvendes til bådopbevaring.

8.2

Der skal etableres en rampe op til undervisningsbygningen, som vender ud mod gårdrummet.

8.3

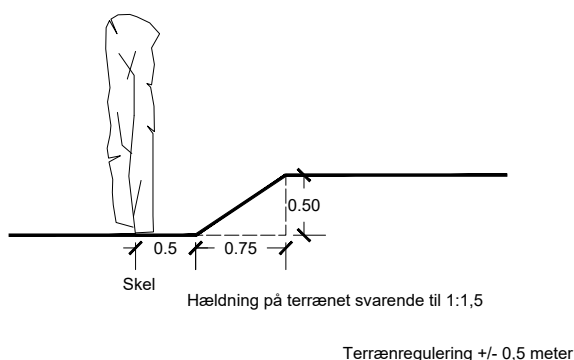
I forlængelse af undervisningsbygningens gulv skal etableres en hævet terrasse rundt om bygningen.

8.4

Der kan opsættes fast hegn i planområdet.

8.5

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5 og udføres som naturlige skråningsanlæg.



Figur 9: principskitse for terrænregulering

8.6

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

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte parkeringspladser og adgangssti.

9.2

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

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

10.1

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.

10.2

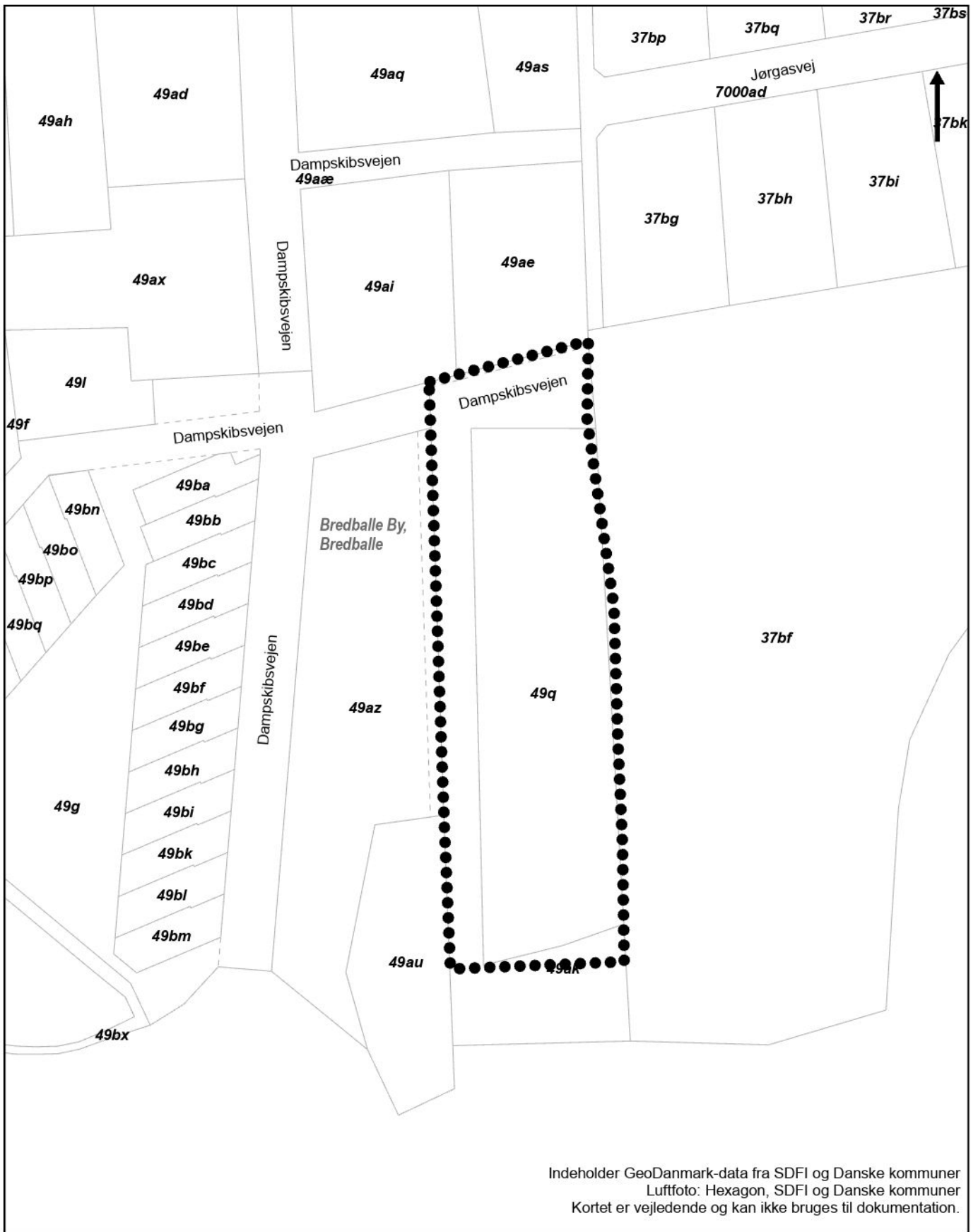
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

10.3

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.

10.4

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



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

Signatur



Lokalplanens afgrænsning



Matrikelskel



Optaget vej

0 25 50 Meter



Kortbilag 1






Lokalplan nr. 1443
 Område til offentlige formål ved
 Dampskibsvejen, Vejle
Matrikler

Mål: 1:1.000
 Dato: 15.04.2026
 Rev: -
 Init.: Simgr




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

Signatur

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Bygninger med husnummer
-  Overdrev

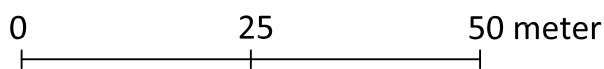


 VEJLE KOMMUNE	Teknik & Miljø Plan & Energi
Kortbilag 2	
Lokalplan nr. 1443 Område til offentlige formål ved Dampskibsvejen, Vejle Eksisterende forhold	
Mål: 1:1.000 Dato: 15.04.2026 Rev: - Init: Simgr	



Signaturer

-  lokalplanafgrænsning
-  matrikler
-  eksisterende bebyggelse
-  eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet
-  byggefelt for undervisningsbygning og naturværksted
-  grusplads til parkering m.m.
-  sti
-  græs og evt. anden beplantning samt areal til adgangssti til marin feltstation



Kortbilag 3

**Lokalplan 1443 - Fremtidige forhold
Bebyggelsesplan for marin feltstation**

Dato: 15.03.2026
Rev.: 18.05.2026
Init.: anbmo
Mål: 1:800



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

**Anne-Marie Bæk
Mortensen**
Planlægger

Lokal tlf.: 76812283
Mobil tlf.: 24277589
ANBMO@vejle.dk

1. juni 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-1-26

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1443 og forslag til kommuneplantillæg nr. 8.

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1443 Område til offentlige formål ved Damskibsvejen, Vejle og tillæg nr. 8 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 27.05.2026.

Brevet her er sendt til myndigheder, foreninger, presse, ejere, naboer og andre, der kan have en væsentlig interesse i planen.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger de *fremtidige forhold* inden for lokalplanens område.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

Den *eksisterende lovlige anvendelse* af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet afgrænses som vist på figur 1, og omfatter del af matr.nr. 49ak og matr. nr. 49q Bredballe By, Bredballe.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en marin feltstation bestående af en undervisningsbygning og et overdækket naturværksted. De eksisterende bygninger i lokalplanområdet til opbevaring og klubhus skal bevares med undtagelse af en mindre del af de sydvestlige bygninger, hvor undervisningsbygningen skal placeres.

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

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

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



Figur 1 - Fremtidige forhold

Kommuneplantillæggets indhold

Der skal udarbejdes et tillæg til Vejle Kommuneplan 2025-2037, idet anvendelsen skal ændres fra boligformål til offentlige formål i kommuneplanrammen.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 01.06.2026. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 10 uger fra mandag den 01.06.2026 med høringsfrist mandag den 10.08.2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. Bemærkninger og indsigelser sender du ved at klikke på knappen "Afgiv høringssvar" på hjemmesiden. Du skal bruge MitID til login. Du kan også sende dit høringssvar til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Plan & Energi, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

Lokalplanforslagets foreløbige retsvirkning

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendommene inden for området ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af lokalplanen.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens og tillæggets indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planerne ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen påvirker ikke Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Planerne 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.

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, nr. 10b. Da planerne 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. Planerne vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. [Se høringer på www.vejle.dk/hoeringer](http://www.vejle.dk/hoeringer).

Klagevejledning vedrørende screening for miljøvurdering

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. [Gå til Klageportalen](#). For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, [se Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.

Venlig hilsen

Anne-Marie Bæk Mortensen

Sådan behandler Vejle Kommune personoplysninger om dig

(følgende oplysninger er alene relevant i sager om privatpersoner, enkeltmandsvirksomheder eller I/S)

Vi sender dig dette brev for at orientere dig om, at vi har indsamlet eller modtaget personoplysninger om dig. Efter databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 skal vi nemlig give dig en række oplysninger, når vi indsamler og behandler personoplysninger om dig.

Vi er den dataansvarlige – hvordan kontakter du os?

Vejle Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har indsamlet eller modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger nedenfor.

Vejle Kommune, Skolegade 1, 7100 Vejle

Telefon: 76 81 00 00, Mail: post@vejle.dk, CVR-nr.: 29 18 99 00

Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Du kan kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på følgende måder:

På mail: dpo.vejle@bechbruun.com

På telefon: 72 27 30 02

Via sikker post: <https://dpo.bechbruun.com/vejle>

Pr. brev:

DPO Vejle Kommune, Bech-Bruun Advokatpartnerselskab, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C
CVR nr.: 3853 8071

Formålene med og retsgrundlaget for behandlingen af dine personoplysninger

Vi behandler dine personoplysninger til følgende formål:

- Høringer af forslag til lokalplan, ansøgning om dispensation og ansøgning om landzonetilladelse.

Retsgrundlaget for vores behandling af dine personoplysninger følger af:

- Lov om planlægning (planloven) Nr. 388 af 6. juni 1991, § 20, § 26, § 35, stk. 4
- Databeskyttelsesloven § 5, stk. 1¹
- Databeskyttelsesloven § 6, stk. 1 jf. Databeskyttelsesforordningen art. 6, litra e²

Kategorier af personoplysninger

Vi behandler følgende kategorier af personoplysninger om dig:

- Almindelige personoplysninger
- evt. CPR-nummer (alene til brug for journalisering)

Indsendes der andre personoplysninger af dig, som ikke er relevante for sagen, kan disse personoplysninger blive journaliseret men vil ikke indgå i sagens behandling.

Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- Nej Ja

Hvor stammer dine personoplysninger fra

Dette afsnit er kun udfyldt, når vi indsamler oplysninger om dig hos andre end dig selv.

- Vejle Kommune indhenter ikke oplysninger om dig hos andre end dig selv.

Opbevaring af dine personoplysninger

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige, hvor længe vi vil opbevare dine personoplysninger. Den periode vi opbevarer oplysninger i, afhænger af den konkrete sagsbehandling, opfyldelsen af

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

Dine rettigheder

Efter Databeskyttelsesforordningen kan du til enhver tid benytte dig af dine rettigheder i forhold til Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger:

- Du har **ret til indsigt** i de oplysninger, som Vejle Kommune behandler om dig
- Du har **ret til at få rettet urigtige oplysninger** om dig selv
- I *særlige* tilfælde har du **ret til at få slettet personoplysninger** om dig
- Du har i visse tilfælde **ret til at få begrænset behandlingen** af dine personoplysninger
- Du har i visse tilfælde **ret til at gøre indsigelse** mod Vejle Kommunes ellers lovlige behandling

Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte vores databeskyttelsesrådgiver. Se kontaktoplysninger i afsnit 2.

Retten til at trække samtykke tilbage

Hvis behandlingen af dine personoplysninger er betinget af et samtykke, har du til enhver tid ret til at trække dit samtykke tilbage. Hvis du trækker dit samtykke tilbage, har det først virkning fra dette tidspunkt. Det påvirker derfor ikke lovligheden af vores behandling af dine personoplysninger op til tidspunktet for tilbagetrækningen af dit samtykke.

Klagevejledning

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med Vejle Kommunes behandling af dine personoplysninger. Du kan enten henvende dig til Vejle Kommunes databeskyttelsesrådgiver eller finde mere information og kontaktoplysninger på Datatilsyne