

TILLÆG NR. 5

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1440

VEJLE KOMMUNEPLAN 2025-2037



Endelig godkendt

29.06.2026

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 1440 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle, skal der ske en mindre justering mod nord mod Juelsmindevej mellem de to rammer som lokalplanen berører.

Mod Juelsmindevej er en rekreativ ramme 1.6.R.4, der adskiller boligområdet med rammenummer 1.6.B.16 fra Juelsmindevej. Her lå der tidligere enkelte boliger, med i dag er der anlagt en støjvold, der gør det muligt at bygge boliger.

Der sker en justering af rammerne således at boligrammen følger foden af jordvolden.

Cirka 10.400 m² overføres fra den rekreative ramme til boligrammen, mens ca. 3.000 m² overføres fra boligrammen til den rekreative ramme.

Grønt Danmarkskort

Der er i de rammer der ændres udpegnings under Grønt Danmarkskort, er der derfor foretaget en konkret vurdering af hvilke konsekvenser planen eventuelt vil medføre for de interesser, der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne, herunder om funktionen af udpegningerne kan opretholdes.

I boligramme 1.6.B.16 er der udpeget naturområder i form af § 3 søer, og en potentiel økologisk forbindelse, der ikke er blevet tilrettet i forbindelse med vedtagelse af lokalplanerne nr. 1240 og nr. 1347, og hvor der derfor er bygget boliger i en del af forbindelsen.

I rekreativ ramme 1.6.R.4 er der udpeget naturområder i form af § 3 søer og moser samt et vandløb. Der er også udpeget naturområder, potentielle naturområder, økologiske og potentielle økologiske forbindelser. Et område mod sydvest er udpeget til særligt værdifuldt naturområde. Mange af udpegningerne er sammenfaldne.

Det er den nordlige afgrænsning mellem de to rammer der justeres, og i det område er der ikke udpegninger.

Funktionerne af udpegningerne under Grønt Danmarkskort berøres derfor ikke af justeringen af rammerne.

Kystnærhedszonen

Størstedelen af planområdet er i kystnærhedszonen, se kortbilag 2.

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.

For at sikre tilstrækkelige arealer til byudvikling i tilknytning til Vejle by og på grund af de bindinger, som især skove og ådale medfører, er det nødvendigt at inddrage arealer indenfor kystnærhedszonen. Indenfor kystnærhedszonen tilstræber kommunen dog stadig at byudvikle længst væk fra kysten.

Lokalplanområdet ligger op ad et boligområde mod vest og syd, og knytter sig til Vejle by. Samtidig baserer det sig på princippet om at bygge væk fra kysten og i acceptabel afstand fra centrum. Området ligger i en afstand af mere end 2,8 km fra kysten. Med lokalplanområdet fortsættes den eksisterende bystruktur som en fortsat boligudbygning af eksisterende by.

Området mellem kysten og lokalplanområdet, der ligger i kote 60-77, er beklædt med fredskov i et mere eller mindre ubrudt bælte. Skoven og bakker i terrænet hindrer udsynet fra kysten ved Tirsbæk Strand til lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplan nr. 1098, den første lokalplan for Tirsbæk Bakker, blev der udarbejdet to visualiseringer i forbindelse med redegørelsen i forhold til kystnærhedszonen. Visualiseringerne er fra 2008 og vurderes til stadig at være gældende. Visualiseringerne er foretaget ved, at der er opstillet en mobilkran i den nordlige del af området omfattet af lokalplan nr. 1098. Kranen har været opstillet med en kurv i en højde på 12 meter over terræn.

Fra Ibæk Strandvej, på den modsatte side af Vejle Fjord, hindrer terrænet og beplantningen, at lokalplanområdet kan ses fra kysten.

Fra Munkebjerg Skoven og Vejlefjordbroen vil bebyggelsen kunne anes svagt, og vil derfor ikke fremstå som en markant ændring af landskabet.

I forhold til udsigten fra naboområdet mod vest vurderes det, at naboers udsigt i forhold til, at der er tale om udsigt til et kystlandskab, ikke ændres, da man herfra ingen fornemmelse har af, at der er tale om kystlandskab, blandt andet fordi kysten ikke kan ses herfra.

Lokalplanen vil ikke hindre offentlighedens adgang til kysten, men vil forbedre den, da planen indeholder stier, der bliver en del af et samlet stinet, der kobler sig op på eksisterende stier, der går ned mod Vejle Fjord.

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. N78, Skove langs nordsiden af Vejle fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og er beliggende ca. 1.2 km syd for planområdet.

Der er ikke en spredningskorridor imellem planområdet og Natura 2000-området, og det vurderes at planen ikke vil have en væsentlig negativ effekt på Natura 2000-område nr. N78.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen 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. Projektet er et barmarksprojekt som ikke vurderes at være et egnet yngle- og rasteområde. Nærmeste fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander, som er fundet ca. 600 meter vest for projektområdet. Det kan ikke udelukkes, at der også findes stor vandsalamander i den beskyttede mose og vandhullet indenfor planområdet. Den beskyttede natur, der findes i planområdet, vil dog ikke blive berørt, og spredningspotentialet vurderes ikke at blive forringet ift. den nuværende tilstand. Der vil heller ikke blive nedlagt ledelinjer i landskabet.

Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for f.eks. stor vandsalamander, spidssnudet frø, forskellige flagermusarter, odder og andre arter, 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. 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.

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. N78, Skove langs nordsiden af Vejle fjord, som består af habitatområde H67 og fuglebeskyttelsesområde F45, og er beliggende ca. 1.2 km syd for planområdet.

Der er ikke en spredningskorridor imellem planområdet og Natura 2000-området, og det vurderes at planen ikke vil have en væsentlig negativ effekt på Natura 2000-område nr. N78.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets 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. Projektet er et barmarksprojekt som ikke vurderes at være et egnet yngle- og rasteområde. Nærmeste fund af bilag IV-arter er stor vandsalamander, som er fundet ca. 600 meter vest for projektområdet. Det kan ikke udelukkes, at der også findes stor vandsalamander i den beskyttede mose og vandhullet indenfor planområdet. Den beskyttede natur, der findes i planområdet, vil dog ikke blive berørt, og spredningspotentialet vurderes ikke at blive forringet ift. den nuværende tilstand. Der vil heller ikke blive nedlagt ledelinjer i landskabet.

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

Der ligger en sø og en mose i den vestlige del af planområdet samt en mindre sø i midten af området, der er S 3-beskyttet natur. Søen og mosen er også beliggende i en økologisk forbindelse og et naturområde. De kommer til at ligge i det fælles opholdsareal, hvor dyr og planter kan bevæge sig, og vil derfor ikke blive påvirket af planen.

Mod vest følger en potentiel økologisk forbindelse søer og moser og fortsætter mod nord. Her er også udpeget et potentielt naturområde der sammenbinder søerne og moserne i og udenfor planområdet. Området bliver en del af de fælles opholdsarealer, og forbindelsen berøres derfor ikke af planen.

Planområdet er beliggende i kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten, eller omvendt, pga. et stort skovområde og et kuperet terræn. Planen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet.

Gældende ramme 1.6.B.16

Boligområde ved Julianebjergvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 30 for åbenlav, 40 for tætlav, 60 for etage beregnet ud fra den enkelte grund.

Max. antal etager: 2 for åbenlav, tætlav og daginstitution, 4 for etage og kontor- og serviceerhverv.

Max. bygningshøjde i meter: 8,5 for åbenlav og tætlav, 15 for etage, 9,5 for kontor- og serviceerhverv og 8 for daginstitution.

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav og høj boligbebyggelse, kollektive anlæg, som f.eks. offentlige og private institutioner, liberale erhverv, rekreative områder og natur.

Bebyggelsens omfang

Ved tætlav grunde kan 100 m² af en tætlav grund på 400 m² placeres i de fælles opholdsarealer.

Minimums udstykningsstørrelse i m²: 700 for åbenlav og 400 for tætlav

Opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 5% af grundarealet for åben-lav boliger og 10% af grundarealet for tætlav boliger. Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 50% af etagearealet for etageboliger.

Bemærkninger til zonestatus

Området er i landzone og byzone. Arealer, der anvendes til byformål, overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Særlige bestemmelser

Områdets anvendelse og disponering skal ske i overensstemmelse med principperne i Helhedsplan for Tirsbæk Bakker.

Gældende ramme 1.6.R.4

Rekreativt område ved Tirsbækvej i Vejle

Bebyggelsesprocent: 10% beregnet ud fra den enkelte grund

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde i meter: 8,5

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, grønt område, natur og golfbane med tilhørende anlæg og stier.

Bebyggelsens omfang

Områder, der udlægges til rekreative formål, friholdes for anden bebyggelse end de bygninger der er nødvendige for golfbanen og for driften af de grønne områder. Der kan højst opføres 2.500 m² etageareal til disse formål.

Bemærkninger til zonestatus

Området er i landzone. Området skal ved lokalplanlægning forblive i landzone.

Ændring af rammer

Der sker en mindre justering mellem de to rammer 1.6.B.16 og 1.6.R.4 således, at boligrammen følger foden af jordvolden.

Cirka 10.400 m² overføres fra den rekreative ramme til boligrammen, mens ca. 3.000 m² overføres fra boligrammen til den rekreative ramme.



Teknik & Miljø • Plan & Energi
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30
E-post: 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

26. juni 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-14-25

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1440 Tirsbæk Bakker

Lokalplan nr. 1440 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle og tillæg nr. 5 til Vejle Kommuneplan 2025-2037 er 24. juni 2026 vedtaget af Vejle Byråd.

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens [hjemmeside](#), eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 29.06.2026 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
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 d. 29. juni 2026

Forslag til lokalplan nr. 1440 og tillæg nr. 5

Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at 6. etape af Tirsbæk Bakker på ca. 15 ha, kan udstykkes og bebygges med 34 parcelhuse og 45 rækkehuse, eller alternativt 55 parcelhuse.

Formålet med tillægget er, at der foretages en mindre tilpasning mellem boliggrammen og den rekreative ramme langs Juelsmindevej.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer.

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 den 24.06.2026 vedtaget lokalplan nr. 1440 Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 6, Margrethehøj, Vejle og tillæg nr. 5 til Vejle Kommuneplan 2025-2037.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 29. juni 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 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.