

TILLÆG NR. 10

Boligområde ved Valdemarsgade og Spinderigade, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1436

VEJLE KOMMUNEPLAN 2025-2037



Endelig godkendt

01.10.2025

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

Økonomiudvalget besluttede 7. april 2025 at igangsætte en proces vedrørende etablering af studieboliger ved Spinderihallerne i Vejle Vestby. Studieboligerne skal henvende sig til de nye studerende, der skal starte på Syddansk Universitet i Spinderihallerne i 2026.

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B.18 Boligområde ved Spinderigade i Vejle. Bebyggelsesprocenten for boliger er 60, beregnet ud fra den enkelte grund. Der skal sikres fælles opholdsareal svarende til minimum 50 % af etagearealet. Der skal etableres 0,5 p-pladser pr. etagebolig op til 50 m². Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og det kræver et tillæg.

Den nye ramme erstatter en del af den gamle ramme. Den nye ramme fastsætter bebyggelsesprocenten for etageboliger til 250 for planområdet. Rammen fastsætter parkeringskravet for etageboliger under 50 m² til 0 og fjerner kravet til fælles opholdsarealer.

Grønt Danmarkskort

De rammer, der ændres med tillægget, har ikke udpegninger under Grønt Danmarkskort.

Kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende næsten 2 km fra kysten 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. Bebyggelsen kan makisimalt blive 17 meter høj, og kan på grund af afstanden og den mellemliggende bebyggelse ikke ses fra kysten.

Oversvømmelse og erosion

Planområdet er i kommuneplanen udpeget som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse i tilfælde af ekstremregn eller stormflod. Der skal etableres afværgeforanstaltninger, der kan sikre anvendelsen i tilfælde af ekstremhændelser. Afværgeforanstaltninger kan være bearbejdning af terræn, hævnning af bygninger, opstuvning af regnvand, højvandlukker eller lignende.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 80 Højen Bæk, som ligger ca. 3 km syd for plansområdet. Der er tale om en byfortætning, hvor overvejende belagte arealer erstattes med beboelse. Det vurderes, at planen ikke påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold.

Planområdet er beliggende i Vejle By, og består af et belagt areal uden eksisterende træer og bygninger. Der er observeret pipistrelflagermus inden for planområdet, og der er observeret troldflagermus i nærheden (220 meter væk). Da der ikke nedrives gamle bygninger eller fældes gamle træer inden for planområdet, vurderes det, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus.

I 2010 blev der observeret en odder i Omløbsåen ca. 200 meter væk. Da oddere ikke er kendt for at bevæge sig rundt på land i tætbefolkede områder, og da de ikke bruger sådanne områder som yngle- eller rasteplads, vurderes det, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for oddere.

Området vurderes ikke at være et egnet yngle- og rasteområde for nogen bilag IV-arter. 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.

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.

Planen tager via bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til kulturmiljøet ved Spinderihallerne, så de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser ikke påvirkes. Området er helt eller delvist kortlagt på vidensniveau 2. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder eller ved ønske om ændret anvendelse af det kortlagt areal. Der er risiko for oversvømmelse ved en 100-års nedbørshændelse og ved en 10-års stormflodshændelse. Der etableres afværgeforanstaltninger der kan sikre anvendelsen i tilfælde af ekstremhændelser. Området er desuden i risiko for oversvømmelse ved en havstigning på over 2 meter. Vejle kommune har lavet en stormflodsstrategi der skal sikre store dele af byen i tilfælde af havvandsstigninger. Det vurderes, at planen ikke påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold. Planområdet er beliggende i Vejle By, og består af et belagt areal uden eksisterende træer og bygninger. Området vurderes ikke at være et egnet yngle- og rasteområde for nogen bilag IV-arter. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for habitatdirektivets bilag IV. Planområdet er beliggende næsten 2 km fra kysten og i byzone, og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Bebyggelsen kan maksimalt blive 14 meter høj, og kan på grund af afstanden og den mellemliggende bebyggelse ikke ses fra kysten.

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

Gældende ramme

1.1.B.18 Boligområde ved Spinderigade i Vejle

Bebyggelsesprocent: 60 % beregnet ud fra den enkelte grund

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål. Hovedvægten i anvendelsen skal være liberale erhverv, værksteder og showrooms, restauranter, museum og andre kulturelle funktioner, udstillingslokaler, uddannelse samt boliger og mindre butikker der kan understøtte områdets kulturelle

profil.

Bebyggelsens omfang

Butikkerne må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m² for dagligvarebutikker, og 500 m² for udvalgs-
varebutikker. Der må ikke etableres så mange mindre butikker i området at de samlet vil kunne betjene et
større område end lokalområdet

Opholdsarealer

50% af etagearealet

Bemærkninger til zonestatus

Byzone

Særlige bestemmelser

Offentligheden skal sikres adgang til hele området.

Generelle rammer

For etageboliger op til 50 m² skal der etableres 0,5 p-pladser.

Ændring af rammer

Den nye ramme fastsætter bebyggelsesprocenten for etageboliger til 250 for hele planområdet. Rammen ned-
sætter parkeringskravet for etageboliger under 50 m² til 0 og fjerner kravet til fælles opholdsarealer.

Ny ramme 1.1.B.22

Boligområde ved Valdemarsgade og Spinderigade, Vejle

Bebyggelsesprocent: 250 % beregnet ud fra hele planområdet.

Max. antal etager: 3

Max. bygningshøjde i meter: 14

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger.

Opholdsarealer

Der stilles ingen krav om fælles opholdsarealer.

Bemærkninger til zonestatus

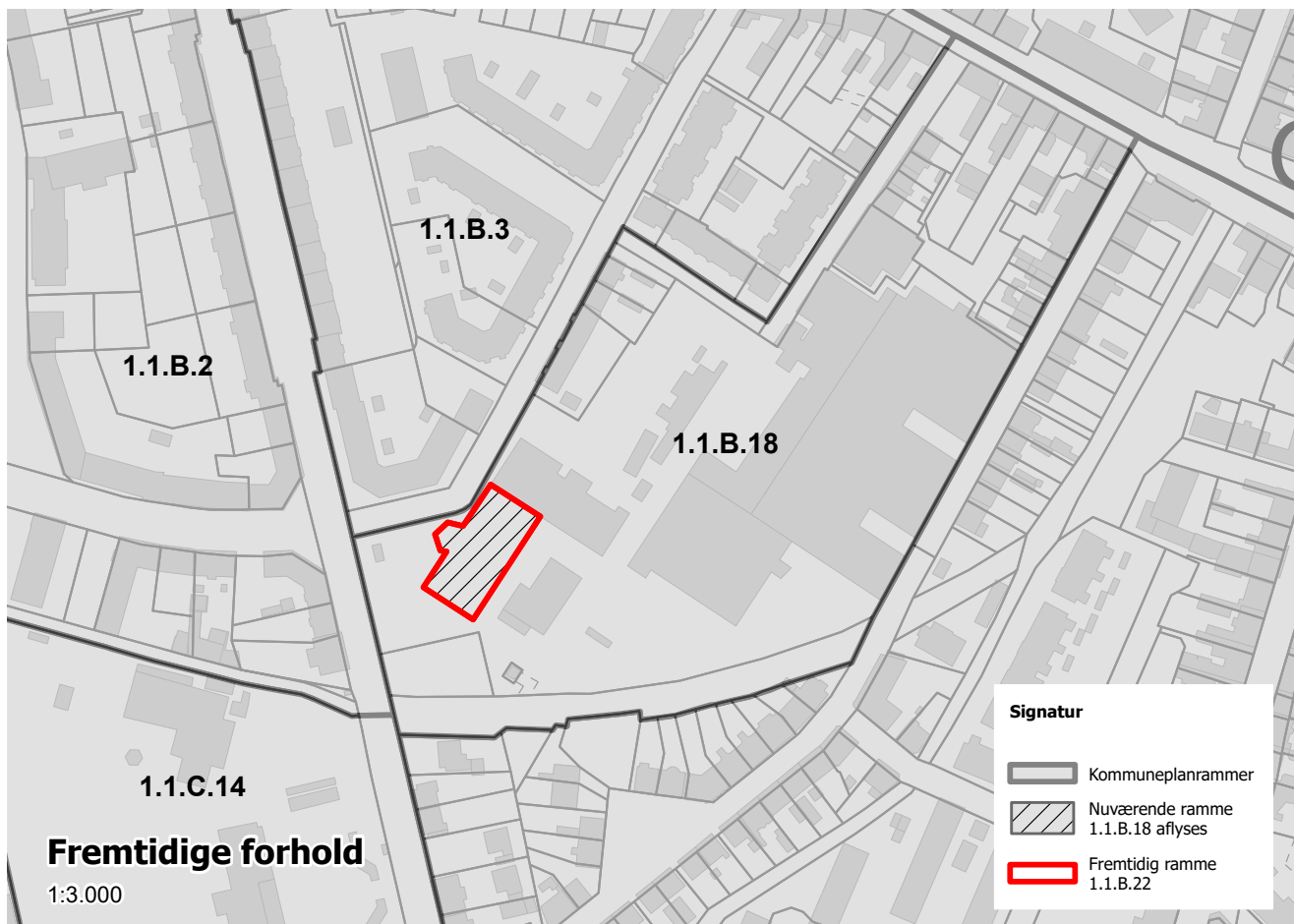
Byzone

Særlige bestemmelser

Offentligheden skal sikres adgang til hele området.

For etageboliger op til 50 m² skal der etableres 0 p-pladser.

For etageboliger større end 50 m² gælder de generelle rammer for parkeringskrav.



Figur: Kort der viser den fremtidige ramme



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

Sabrina Luise Haue

Mobil tlf.: 21698327
SALHA@vejle.dk

10. oktober 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-8-25

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1436

Lokalplan nr. 1436 Boligområde ved Spinderigade, Vejle og tillæg nr. 10 til Vejle Kommuneplan 2025-2037 er den 01.10.2025 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 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 10.10.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Sabrina Luise Haue

**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

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 10.10.2025

Lokalplan nr. 1436 og tillæg nr. 10

Boligområde ved Spinderigade, Vejle

Formålet med planerne er at give mulighed for opførelse af ca. 40 almene studieboliger ved siden af Spinderihallerne i Vejle. Studiebolerne henvender sig til de nye studerende, der skal starte på Syddansk Universitet i Spinderihallerne i 2026. Boligerne skal opføres inden for et byggefelt på ca. 1.000 m², som ligger vest for Kedelbygningen og syd for Farveriet. Boligerne skal opføres som etageboliger i tre etager.

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. 0.10.2025 vedtaget lokalplan nr. 1436 Boligområde ved Spinderigade, Vejle og tillæg nr. 10 til Vejle Kommuneplan 2025-2037.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 10.10.2025 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.