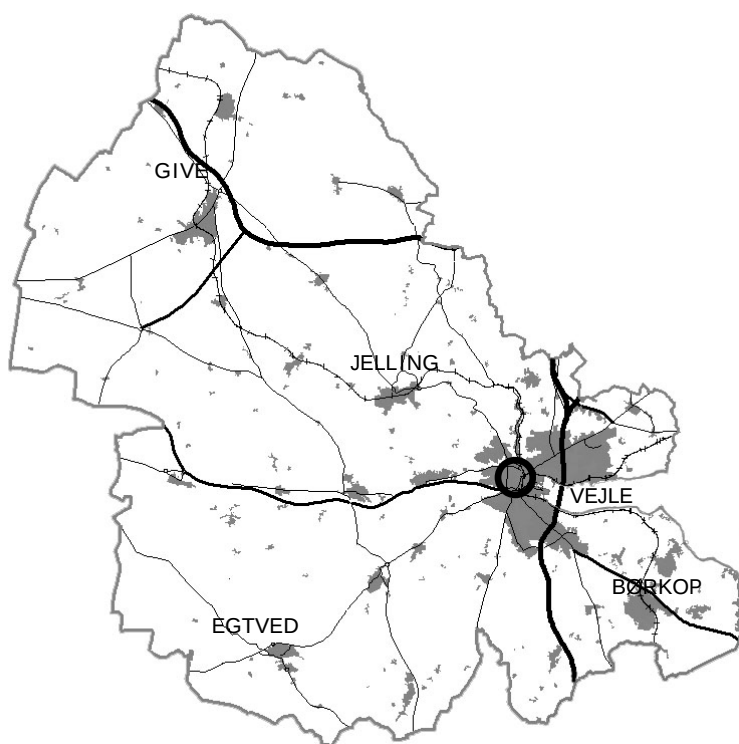


LOKALPLAN NR. 1436

Boligområde ved Spinderigade, Vejle

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

01.10.2025
10.10.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

8 Vej-, sti- og parkeringsforhold

8 Ubebyggede arealer

8 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

8 Natura 2000-område og bilag IV-arter

9 Museumsloven

9 Kommuneplan 2021-2033

10 Strukturplan

10 Lokalplan

11 Servitutter

11 Arkitekturpolitik

11 Bæredygtighed

12 Oversvømmelse, erosion og klima

13 Kystnærhedszonen

13 Forsyning

13 Miljøforhold

14 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

16 BESTEMMELSER

16 § 1 Formål

16 § 2 Område og zonestatus

16 § 3 Anvendelse

16 § 4 Udstykning

17 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

17 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

18 § 7 Bebyggelsens udseende

19 § 8 Ubebyggede arealer

20 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

20 § 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

20 § 11 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

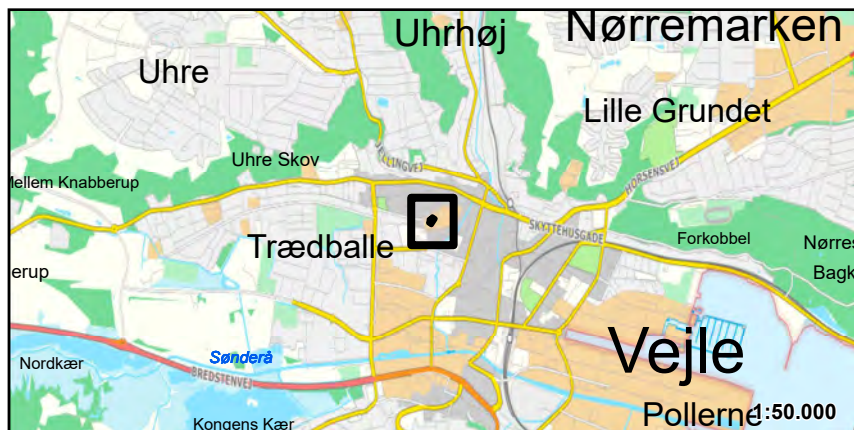
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af RAVN Arkitektur og Vejle Kommune

LOKALPLAN NR. 1436

Boligområde ved Spinderigade, Vejle



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelstel (kortet kan ikke bruges til opmåling)
- 8 Husnummer

Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Det er planloven, der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan. Ændringer i området hvor lokalplanen gælder, skal overholde lokalplanen.

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

- Anvendelse af arealer og bygninger
- Vej- og stiforhold
- Bebyggelsens placering og omfang
- Landskabsforhold og beplantninger
- Afskærmning mod støj
- Oprettelse af grundejerforeninger
- Bevaring af bebyggelse og nedrivning
- Friholdelse for bebyggelse
- Krav om lavenergibebyggelse
- Ændring i terræn
- Plantevalg
- Arkitektur

Lokalplanen består af en redegørelse, bestemmelser og kortbilag. Redegørelsen beskriver området, som det er og byrådets ønsker for udviklingen i området. Bestemmelserne fastlægger i detaljer hvad der gælder i området, og er juridisk bindende. Kortbilagene understøtter både redegørelse og bestemmelser.

Planproces

25.05.2025 Vedtagelse af forslag i byrådet

30.06.2025 - 11.08.2025 Offentlig høring

01.10.2025 Endelig vedtagelse i byrådet

10.10.2025 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Vejle Kommune 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 starter på Syddansk Universitet i Spinderihallerne i 2026. Studieboligerne ønskes opført inden for et byggefelt udlagt som 'Byggemulighed B' i lokalplan nr. 1152 Offentligt område ved Spinderigade i Vejle. Heri er områdets anvendelse fastlagt til erhvervsformål og offentlige formål. Det kræver en ny lokalplan at kunne anvende området til boligformål.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre etageboliger i op til tre etager. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer fremstår i en høj arkitektonisk kvalitet og tilpasses det eksisterende bymiljø omkring Spinderihallerne. Der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers placering, udformning og materialevalg. Målet er at skabe et levende og spændende område, hvor de eksisterende historiske og industrielle bygninger sammen med nyt byggeri skaber et område med stor arkitektonisk og rumlig kvalitet.

EKSISTERENDE FORHOLD

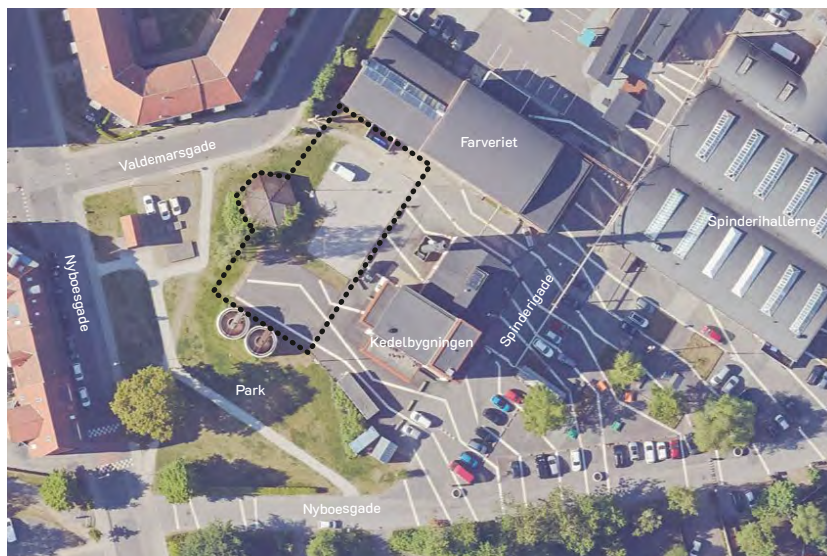
Det gamle spinderiområde ligger i den vestlige del af Vejle, i et boligkvarter præget af etageboliger, byhuse og karrébebyggelse. Spinderihallerne er et historisk industrikompleks, der i over 100 år har været hjertet i Vejles arbejderkvarter, Vestbyen. Spinderihallerne står tilbage som et af de sidste kulturmiljøer i Vejle, der kan give et autentisk indtryk af den industri, der var med til at skabe og udvikle byen.

Spinderihallerne blev istandsat i 2006-2010, og bygningerne Spinderihallerne, Kedelbygningen og Farveriet, samt de tilbageværende tekniske elementer danner tilsammen et bevaringsværdigt kulturmiljø. Kedelbygningen er med en højde på næsten 24 meter områdets fyrtårn, og fungerer som blikfang for omgivelserne.

Lokalplanområdet er ca. 1.100 m² og ligger inden for området tilknyttet Spinderihallerne. Området ligger vest for Kedelbygningen og syd for Farveriet og afgrænses mod nordvest af en grøn park på hjørnet af henholdsvis Nyboesgade og Valdemarsgade. Parken fremstår i dag med græs, mindre bede og store enkeltstående træer. Vest for lokalplanområdet er desuden opført en nyere toiletbygning og en pumpestation. Lokalplanområdet er i dag belagt med grus og asfalt og benyttes delvist til parkering tilknyttet Kedelbygningen. Sydvest for lokalplanområdet er to runde vandtanke bevaret og inden for lokalplanområdet skal en sekskantet vandtank bevares. De tekniske anlæg i beton er reminiscenser fra da bomuldsspinderiet var aktivt.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1 Luftfoto der viser lokalplanområdet markeret med sorte prikker. Indeholder GeoDanmark-data fra (CC BY 4.0) Klimadatastyrelsen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende lokalplanområdet til boligområde i form af etageboliger og rekreative faciliteter.

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.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet fastsættes til 250. Boligbebyggelse må kun ske inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt. Der kan dog etableres mindre sekundær bebyggelse som skure eller tekniske anlæg uden for byggefeltet, så længe de forholder sig til områdets arkitektur og materialebrug. Ny bebyggelse skal forholde sig til Kedelbygningen ved ikke at konkurrere i højden. Ny bebyggelse må derfor maksimalt være tre etager og ikke bygges højere end 14 meter, så kedelbygningen også i fremtiden vil være områdets højeste bygning.

Kulturmiljøet er sårbart over for ændringer i arkitektur, bebyggelsesstruktur, gader og omgivelser. Det vurderes dog, at de industrielle bygninger er af en så robust karakter, at området vil kunne bære en udbygning, så længe de nye bygninger forholder sig til de historiske bygningers arkitektur. Det er vigtigt, at der i udviklingen af lokalplanområdet lægges vægt på at bevare de kulturhistoriske detaljer. Den eksisterende sekskantede vandtank i beton skal derfor bevares. Da lokalplanområdet er beliggende med bygninger fra industrianlægget på flere sider, skal det gøres tydeligt, hvad der er nybyggeri og hvad der er en oprindelig del af kulturmiljøets industribyggeri. Den nye boligbebyggelse skal udføres i høj arkitektonisk kvalitet og i et moderne, råt

og industripræget udtryk, der tilpasses kulturmiljøet gennem nyfortolkninger af de eksisterende bygningslementer.

Bygningskroppen og skalaen skal trække referencer til Farveriet. Hovedbygningen skal være rektangulær med et sort, buet tag. Sekundære bygninger, sidebygninger, karnapper og lignende skal have flade tage eller ensidet taghældning. Placering og udformning af vinduerne skal bidrage til at opdele facaden og skabe et tydeligt og rytmisk facadeudtryk. Stueetagen skal være så åben og inviterende som muligt, samtidig med at boligerne sikres privatliv og indbliksgener undgås. Boligbebyggelsens facader skal fremstå i en rødbrun farve i beton, tegl eller metal. Mindre partier eller bygningselementer kan fremstå grå, sorte eller hvide. Med inspiration fra Spinderihallerne kan desuden udføres mindre detaljer i lignende røde, grønne eller orange farver.



Figur 2 Illustration der viser bebyggelse udført i en rødbrun facadefarve. Store vinduer i en fast rytme skaber en opdeling af facaden.



Figur 3 Illustration der viser bebyggelse udført med buet tag og rødbrun facadefarve. Store vinduer i en fast rytme bidrager til at opdele facaden.



Figur 4 Fotos der viser Spinderihallerne, med mindre røde, grønne og orange bygningsdetaljer.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Spinderigade. Der er vejadgang til lokalplanområdet både nord og syd om Kedelbygningen.

Der skal etableres stiadgang nord og syd om byggefeltet samt forbindelse for gående igennem bebyggelsens stueetage. Se kortbilag 4.

Der stilles ingen krav om p-pladser til boligbebyggelsen. Studieboligerne henvender sig hovedsageligt til udenlandske studerende, som forventes ikke at have bil. Boligerne ligger midt i byen, tæt på uddannelsesinstitutionerne, handels- og kulturliv og med nem adgang til offentlig transport og offentligt tilgængelige p-pladser. Boligerne opføres desuden af en almen boligforening som i forvejen har mange boliger i området og mange ledige p-pladser. Ved at reducere parkeringskravet fremmes brugen af offentlig transport, cykling og gang blandt de studerende, hvilket bidrager til sundheden og reducerer biltrafik. Lokalplanområdet benyttes i dag delvist til parkering tilknyttet Kedelbygningen. Disse forventes reetableret i området.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning og lignende have et udseende, der signalerer høj arkitektonisk kvalitet. De ubebyggede arealer skal udføres, så de visuelt hænger sammen med de omkringliggende arealer og tilpasses både de befæstede arealer omkring spinderbygningerne og den grønne park. Hvis gulvniveauet hæves væsentligt over terræn, skal soklens udtryk bearbejdes, så man undgår oplevelsen af at blive mødt af en uinteressant, lukket mur. Soklens synlige højde fra terræn til facadens begyndelse må ikke fremstå som en ubrudt lodret flade. Det visuelle udtryk af soklen skal bearbejdes fx ved hjælp af integrerede plantekasser, bede med beplantning, trapper, ramper, terrasser, terrænbearbejdning og lignende. Der skal desuden arbejdes med kantzoner omkring boligbebyggelsen, der blandt andet bidrager til at skabe en overgang mellem de offentlige arealer og boligerne, og som sørger for at boligbebyggelsen 'lander blødt' i omgivelserne. Byggfeltet på kortbilag 3 bidrager til at sikre rum til kantzonerne, der skal bearbejdes med omtanke og intention. Fælles opholdsarealer i stueplan skal være offentligt tilgængelige.

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 nr. 80 Højen Bæk, som ligger ca. 3 km syd for lokalplansområdet. 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.

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.

Lokalplansområdet er beliggende i Vejle By, og består af et belagt areal uden eksisterende træer og bygninger. Der er observeret pipistrelflagermus inden for lokalplansområdet, og der er observeret troldflagermus i nærheden (220 meter væk). Da der ikke nedrives gamle bygninger eller fældes gamle træer inden for lokalplansområdet, 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.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til VejleMuseerne.

Vejlemuseerne har ikke i forvejen kendskab til fortidsminder på arealet. Endvidere vurderer museet, at risikoen for at støde på fortidsminder det pågældende sted er lav, idet der på arealet indtil for ca. 10-20 år siden har været industribygninger. Arealet kan derfor frigives.

Kommuneplan 2021-2033

Hovedstruktur

Vejle Midtby afgrænses af bakker, fjord og ådal og fungerer som hovedcenter for handel, service og kultur for kommunen og omegnen. Vejle er kendt for sit arbejde med at koncentrere oplevelser og butikker i bykernen for at sikre synergi og byliv i en skala, der svarer til en langt større by. Vejle skal være en levende midtby, der fungerer både som handelssted, bosted og mødested, hvor bylivet er koncentreret, oplevelsesrigt og mangfoldigt, og hvor livet, arkitekturen, naturen, kulturen og fællesskabet giver lyst til at blive.

Boligområder skal planlægges under hensyn til bæredygtigt bymiljø ved at udnytte ledige arealer i bymidten til boliger og andre formål som kontorerhverv, kulturliv og detailhandel. De centralt belig-

gende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med høj tæthed under hensyntagen til boligkvaliteten og gode friarealer. Nyt byggeri skal respektere byens historiske bymidte og understøtte byens arkitektoniske og grønne kvaliteter ved at spille sammen med og respektere de kulturhistoriske, bevaringsværdige miljøer og bygninger. Nye boligprojekter skal skabe et varieret, mangfoldigt og interessant bymiljø ved at bygge tættere, udnytte ledige grunde, indrette boliger i tagetager og ombygge erhvervsbygninger til boliger, samtidig med at ejerformer og boligformer blandes.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B.18 Boligområde ved Spinderigade i Vejle. 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.

Bebyggelsesprocenten er 150% 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. Offentligheden skal sikres adgang til hele området.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og det kræver et tillæg.

Tillæg nr. 10

Tillægget ændrer bebyggelsesprocenten for etageboliger, nedsætter p-kravet og fjerner krav til fælles opholdsarealer.

Den nye ramme erstatter en del af den gamle ramme.

Ny Ramme

Den nye ramme fastsætter bebyggelsesprocenten for etageboliger til 250% beregnet ud fra den enkelte grund. Rammen fjerner parkeringskravet for etageboliger under 50 m² og kravet til fælles opholdsarealer. Ved andre formål gælder de generelle rammer.

Strukturplan

Lokalplanområdet ligger i Vestbyen og er omfattet af Midtbyvisionen. I Vestbyen skal bydelens særlige sammensætning af byhuse og etageboliger bevares og styrkes, samtidig med at nye boligtyper og -former indpasses og skaber variation. Det er væsentligt at bydelens industrihistorie fortsat er synlig, at kigget til bakkerne bevares og at fællesskaber på tværs prioriteres. Billige boliger, boliger til expats og boliger i sammenhæng med kreative erhverv er oplagte boligudviklingsprojekter.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1152 Offentligt område ved Spinderigade i Vejle. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål, som erhverv, liberale erhverv, værksteder og showrooms,

restauranter, spillested, museum og andre kulturelle funktioner, udstillingslokaler, uddannelse og mindre butikker, der kan understøtte områdets kulturelle profil.

Anvendelsen er i strid med lokalplanen, og det kræver en ny lokalplan at kunne anvende området til boligformål.

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.

Der er tinglyst en servitut på matr.nr. 281a Engene, Vejle Jorder, den 17.03.2011. Der er tale om tinglysning af kloakledning og pumpestation med et 2 meter bredt servitútbælte på hver side af ledningen. Indenfor servitútbæltet må der ikke opføres bygninger, træer/buske med dybdegående rødder eller andet der kan forstyrre anlægget. Spildevand har rettighed til at vedligeholde og efterse ledningen.

Pumpestationen er på nuværende tidspunkt nedlagt. Udnyttelse af lokalplanområdet kræver at ledningerne flyttes og at servituten aflyses.

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.

Det er målet i arkitekturpolitikken at skabe bolig- og byområder, der har et bymiljø af høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og mulighed for socialt samvær.

Arkitektur er identitetsskabende, og der stilles høje krav til blandt andet variation og hierarki i arkitekturen. Variation kan fx bestå i en opdeling af facaderne såvel horisontalt som vertikalt, fremhævelse af stueetagen, variation i vinduesformater og særlig udformning af tage og altaner. Det er vigtigt at en bygnings stueetage og tagetage adskiller sig fra de øvrige etager.

For at sikre et samspil mellem bygning og byrum er stueetagen og kantzonerne særligt vigtige. Studieboligerne mødes af henholdsvis Spinderihallernes hårde, sorte flade til den ene side og parkens grønne og bløde flade til den anden side. Begge dele er offentlige rum, som bebyggelsen skal forholde sig til. Stueetagen skal udformes med omtanke for at sikre aktivitet, variation og tryghed. Stueetagen skal være detaljeret, opdelt og så åben og inviterende som muligt, samtidig med, at kantzonerne søger for at boligerne sikres privatliv og undgår indbliksgener.

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.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af små etageboliger, der er en bæredygtig boligform, der begrænser arealforbruget. Boligerne er huludfyldning i byen, og der udlægges hverken nye arealer eller nedrives eksisterende bebyggelse for at kunne opføre boligerne. Fortætning af eksisterende byområder og udnyttelse af eksisterende forsyningsstrukturer bidrager til en mere bæredygtig udvikling. Desuden bidrager det til en mere bæredygtig udvikling, at flere mennesker bor nær byens funktioner. Da området er et tidligere erhvervsområde, er jorden forurenet. Bortskaffelse af forurenet jord er både dyrt og ikke særligt klimavenligt. Der stilles krav til en høj arkitektonisk kvalitet, hvilket kan bidrage til at forlænge bebyggelsens levetid. Mulighed for at udnytte både beton, teglsten, metal og træ sikrer fleksibilitet og bedre balance mellem CO₂-aftryk, levetid og vedligeholdelsesudgifter. Områdets centrale beliggenhed med nem adgang til uddannelser, indkøb og offentlige transportmuligheder fremmer bæredygtig mobilitet. Ved at reducere parkeringskravet fremmes brugen af offentlig transport, cykling og gang blandt de studerende, hvilket bidrager til sundheden og reducerer biltrafik.

Oversvømmelse, erosion og klima

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring imødegås.

Risikoen for oversvømmelse er vurderet nærmere i forhold til hvorvidt og i hvilket omfang, det er nødvendigt at sikre den bebyggelse eller anvendelse, som lokalplanen muliggør, imod skader fra oversvømmelse. Eventuelle bestemmelser om afværgeforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Lokalplanområdet er 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, hævning af bygninger, opstuvning af regnvand, højvandslukker eller lignende.

Afledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde vil ikke give udfordringer til det vandsystem, vandet tilledes. Området er fælleskloakeret og vandet ledes til renseanlæg.

Håndtering af tag- og overfladevand

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

Området er fælleskloakeret. Der er dog forventning om, at området på sigt skal separatkloakeres. Det anbefales derfor at den nye ejendom separatkloakeres.

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 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 maksimalt blive 14 meter høj, og kan på grund af afstanden og den mellemliggende bebyggelse ikke ses fra kysten.

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 ikke for lavenergibebyggelse.

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområdet til Vejle Fjernvarme a.m.b.a.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand. Overskrides befæstelsesgraden fastsat i Spildevandsplanen skal vandet forsinkes i området fx ved opstuvning.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er klassificeret som forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området. Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 281a er helt eller delvist kortlagt på Vidensni-

veau 2. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder eller ved ønske om ændret anvendelse af det kortlagte areal.

Lugt, støv og luftforurening ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug, skal lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering sikre anvendelsen i lokalplanområdet mod en sådan forurening.

Der er ikke produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug i nærheden af lokalplanområdet der belaster området med lugt, støv eller anden luftforurening.

Støj ved følsom anvendelse

Er lokalplanområdet støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., sikre den fremtidige aktuelle anvendelse i lokalplanområdet mod støjgener. Støjgrænserne fastsættes ud fra lokalplanområdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Lokalplanområdet er ikke støjbelastet af virksomheds- eller trafikstøj udover miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang 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 resourceeffektivitet 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 kortlagte 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 byen i tilfælde af havvandsstigninger. Det vurderes, at planen ikke påvirker et Natura 2000-område pga. afstanden til Natura 2000-områder og planens omfang og indhold. Der er observeret flagermus og Odder i området og i nærheden. Planområdet er beliggende i Vejle By, og består af et belagt areal uden eksisterende træer og bygninger. Området vurderes derfor ikke at være et egnet yngle- og rasteområde for nogen bilag IV-arter. Det vurderes, 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. 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.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1436

Boligområde ved Spinderigade, 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 give mulighed for opførelse af etageboliger, og

at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser med hensyn til bygningers placering, udformning og materialevalg der sikrer at bebyggelsen og de ubebyggede arealer fremstår i en høj arkitektonisk kvalitet og tilpasses det eksisterende bymiljø omkring Spinderihallerne.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 281a Engene, Vejle Jorde. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 25.03.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af etageboliger.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet, f.eks. miljøstation, cykelparkering og lignende.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation og 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 Spinderigade, henholdsvis nord eller syd om Kedelbygningen, som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal etableres stiadgang nord og syd om byggefeltet samt forbindelse for gående igennem stueetagen, efter princippet illustreret på kortbilag 3 og 4.

5.3

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til

0 p-pladser pr. etagebolig op til 50 m²

1 p-plads pr. etagebolig fra 51-85 m²

1,5 p-plads pr. etagebolig fra 86-120 m²

2 p-plads pr. etagebolig over 120 m²

5.4

Der skal udlægges 1 cykel p-pladser pr. bolig

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 250.

6.2

Boligbebyggelse skal opføres som én bygningskrop, bestående af en rektangulær hovedbygning med eventuelle mindre sidebygninger, karnapper eller lignende, der i form, skala og omfang trækker referencer til den eksisterende bygning Farveriet.

6.3

Bebyggelse skal opføres i maksimum 3 etager.

6.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 14 meter over terræn.

6.5

Boligbebyggelse skal opføres inden for byggefeltet vist i kortbilag 3. Byggefeltet gælder ikke for ramper, trapper, terrasser, altaner, plantebede osv, men kun for boligbebyggelsens sokkel. Byggefeltet er placeret:

10 meter fra Kedelbygningens sokkel,

5 meter fra Farveriets sokkel,

0,6 meter fra lokalplanafgrænsningen mod vest, og

2,5 meter fra de eksisterende vandtanke mod syd.

6.6

Der kan etableres mindre sekundær bebyggelse som skure og tekniske anlæg uden for byggefeltet.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Den eksisterende vandtank markeret på kortbilag 3 skal bevares.

7.2

Boligbebyggelse skal opføres i en moderne, industriel og funktionalistisk arkitektur, der tilpasser sig områdets eksisterende arkitektur.

7.3

Boligbebyggelse skal opføres i beton, tegl eller metal. Mindre bygningslementer kan udføres i træ. Boligbebyggelsens facader skal hovedsageligt fremstå i en rødbrun farve, men kan brydes af mindre partier eller bygningslementer i grå, sort eller hvid.

Desuden kan mindre bygningsdetaljer fx udvalgte glas, døre, portåbninger eller lignende udføres i lignende rød, grøn eller orange farve, som på Spinnerihallerne. Se figur 4.

7.4

Vinduer skal placeres rytmisk og symmetrisk i facaden. De skal som udgangspunkt flugte i bund og/eller top og placeres direkte over/under hinanden. Vinduer udføres i sort, grå eller brun. Glas i vinduer i stueetagen må ikke gå til gulvet, men skal blændes af. Se figur 2.

7.5

Tag på hovedbygningen skal udføres som et buet, sort tag i samme udtryk som Farveriet nord for lokalplanområdet, se figur 3.

7.6

Tage på sekundære bygninger, sidebygninger, karnapper og lignende skal være flade tage eller have ensidet taghældning.

7.7

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

7.8

Ventilationsanlæg, rør til afkast/aftræk samt andre tekniske installationer kan opsættes udvendigt på bygningernes facader og tagflader, hvis de er indarbejdet i bygningens samlede arkitektoniske udtryk. Udformningen af de tekniske anlæg skal godkendes sammen med bygningernes facader og tag.

7.9

Transformerstation og lignende tekniske anlæg skal gives et udtryk der passer til bebyggelsen. Beklædning skal udføres i metal i farver der tilpasses det øvrige byggeri.

7.10

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk og placeres symmetrisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget.

7.11

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.

7.12

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger til reklameflagning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Ubebyggede arealer skal gennem belægning og beplantning udføres, så de visuelt hænger sammen med de omkringliggende arealer og tilpasses både de befæstede arealer omkring Spinderihallerne og den grønne park.

8.2

Der må ikke opsættes hegn inden for lokalplanområdet.

8.3

Der skal arbejdes med kantzoner omkring boligbebyggelsen. Kantzoner kan skabes ved hjælp af skærmende beplantning, terrasser, terrænbearbejdning, belægning osv.

8.4

Hvor gulvniveau hæves mere end 0,75 meter over terræn, må soklens synlige højde fra terræn til facadens begyndelse ikke fremstå som en ubrudt lodret flade. Det visuelle udtryk af soklen skal bearbejdes fx ved hjælp af integrerede plantekasser, bede med beplantning, trapper, ramper, terrasser, terrænbearbejdning og lignende.

8.5

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spildevandsplan.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret

de i § 5.3 og 5.4 nævnte parkeringsarealer

§ 10 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter

10.1

Lokalplan nr. 1152 på matr.nr. 281a Engene, Vejle Jorder offentliggjort den 17.12.2012 angående offentligt område ved Spinderigade i Vejle ophæves inden for denne lokalplans afgrænsning.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

11.2

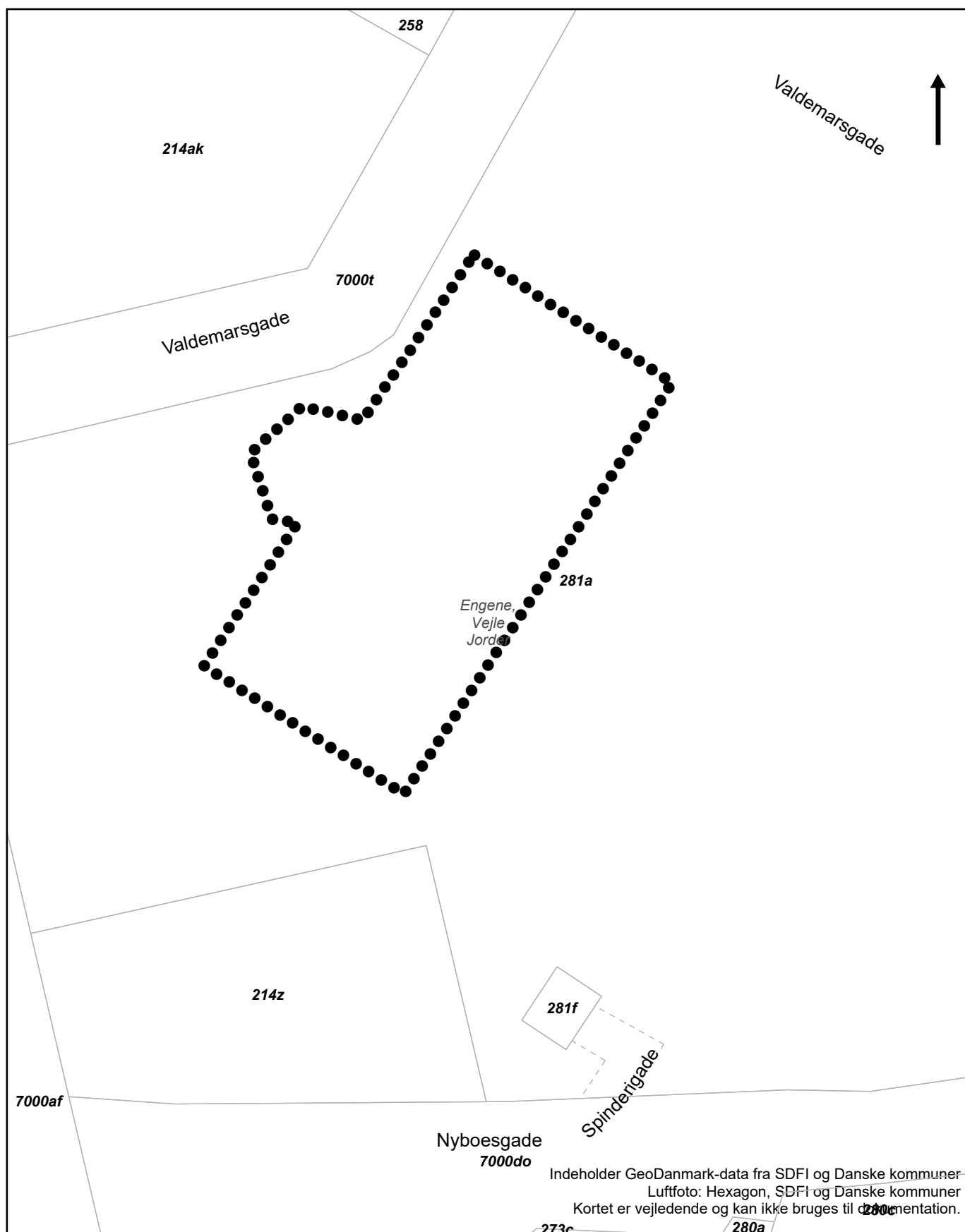
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

11.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11.4

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



Signatur

●●● Lokalplanens afgrænsning

□ Matrikelskel

--- Optaget vej

0 5 10 20 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1436

Boligområde ved Spinderigade, Vejle

Matrikler

Kortbilag 1

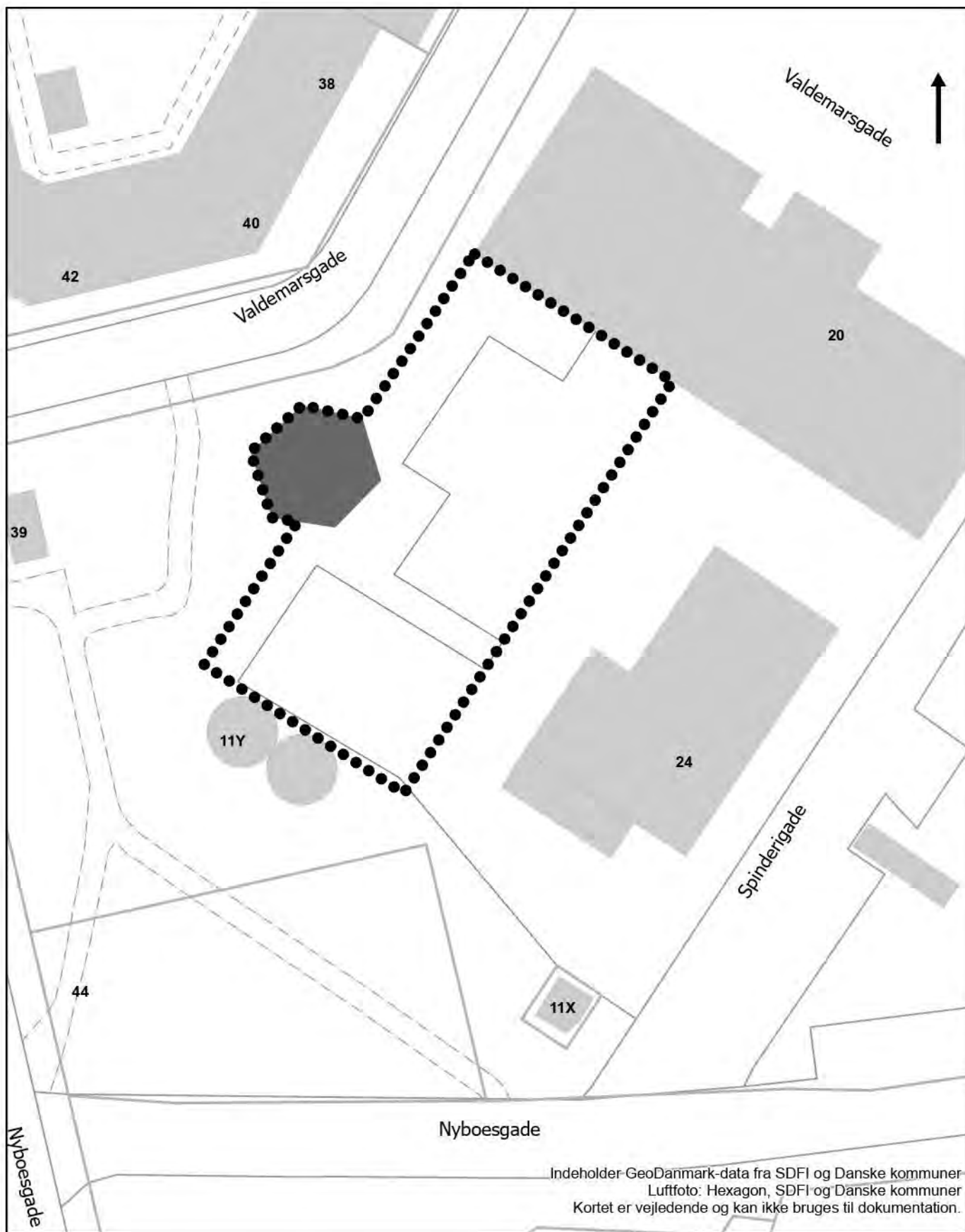
Mål: 1:500

Dato: 25.03.2025

Rev:

Init.: SALHA

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



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger med husnummer
- Bygning der bevarer
- Vej
- Sti

0 5 10 20 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

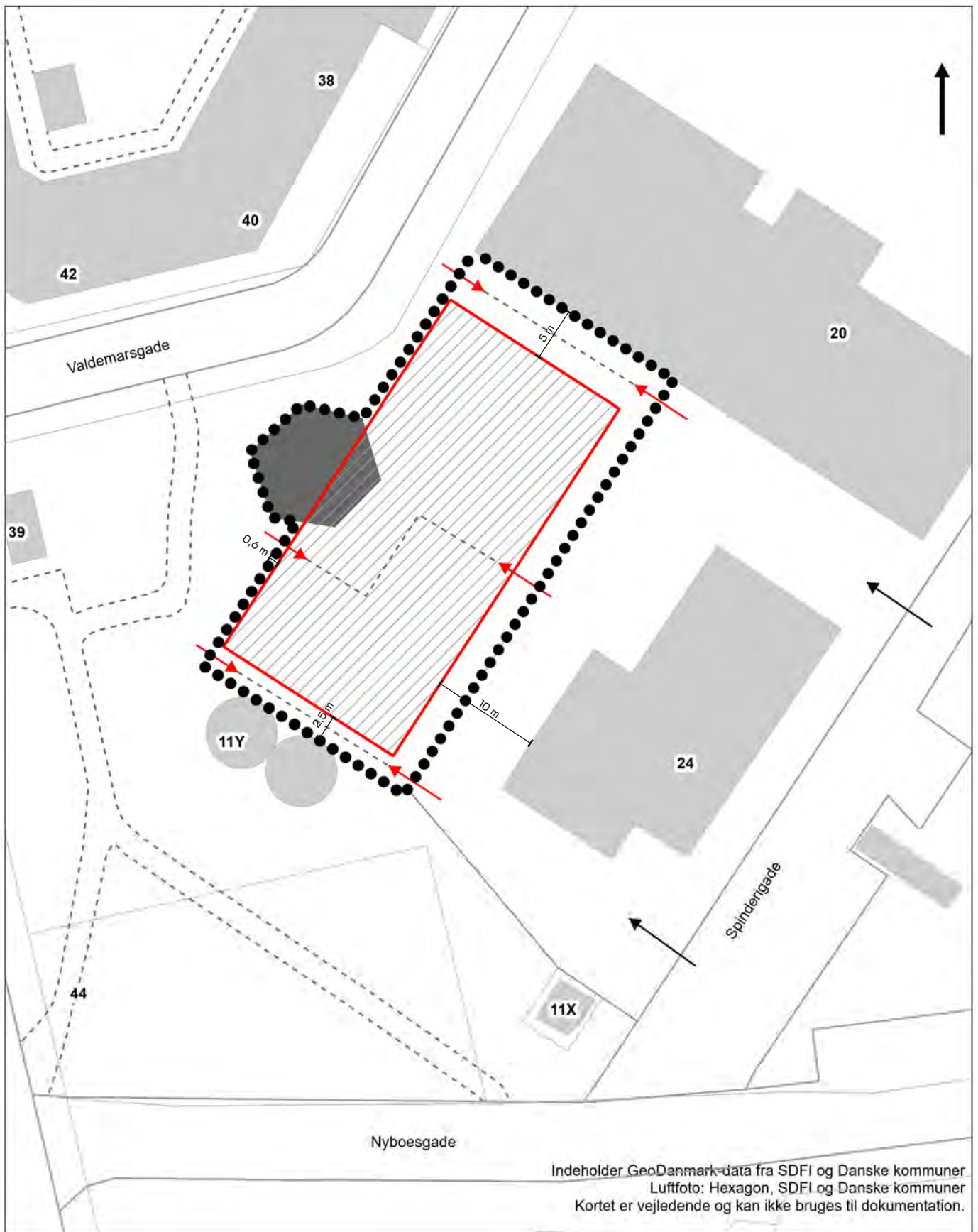
Lokalplan nr. 1436

Boligområde ved Spinderigade, Vejle

Eksisterende forhold

Kortbilag 2

Mål: 1:500
Dato: 25.03.2025
Rev:
Init.: SALHA



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger med husnummer
- Bygning der bevares

- Vej
- Sti
- Vejadgang
- Stiadgang
- Byggefelt

0 5 10 20 Meter



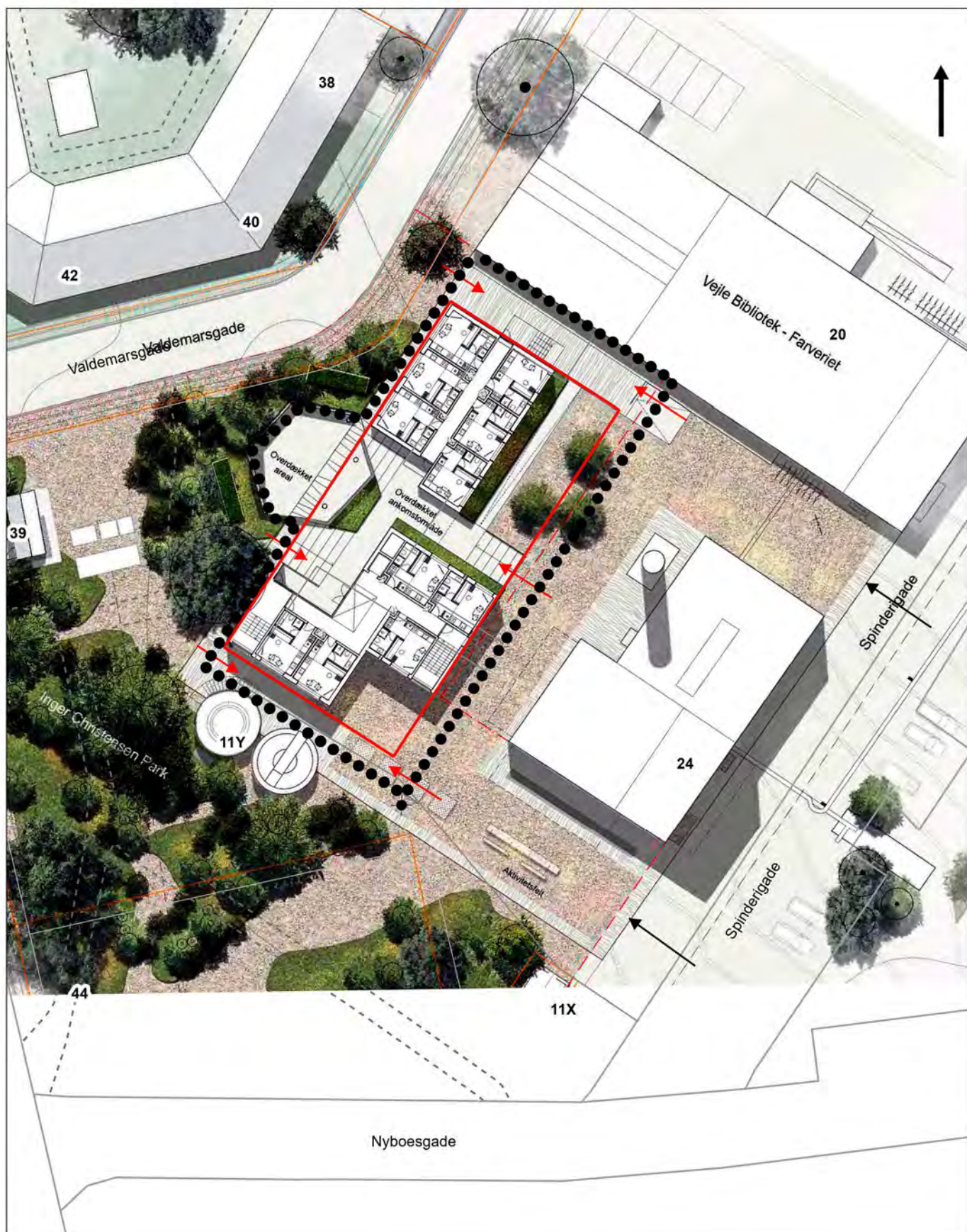
VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1436
Boligområde ved Spinderigade, Vejle
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:500
Dato: 25.03.2025
Rev:
Init.: SALHA



Signatur



Lokalplanens
afgrænsning



Matrikelskel



Vej



Vejadgang



Stiadgang



Byggfelt

0 5 10 20 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1436

Boligområde ved Spinderigade, Vejle

Illustrationsplan

Kortbilag 4

Mål: 1:500
Dato: 25.03.2025
Rev:
Init.: SALHA



Teknik & Miljø - Plan & Energi
Kirketorvet 22 - 7100 Vejle
Tlf.: 76 81 22 30
Mail: 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 & Miljøs bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljøs 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. Studieboligerne 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.