

FORSLAG TIL

TILLÆG NR. 10

Boligområde ved Valdemarsgade og Spinderigade, Vejle

Hører til lokalplan nr. 1436

VEJLE KOMMUNEPLAN 2025-2037



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

25.06.2025
30.06.2025
11.08.2025

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen.
Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø
Kirketorvet 22
7100 Vejle

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, højvandslukker 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

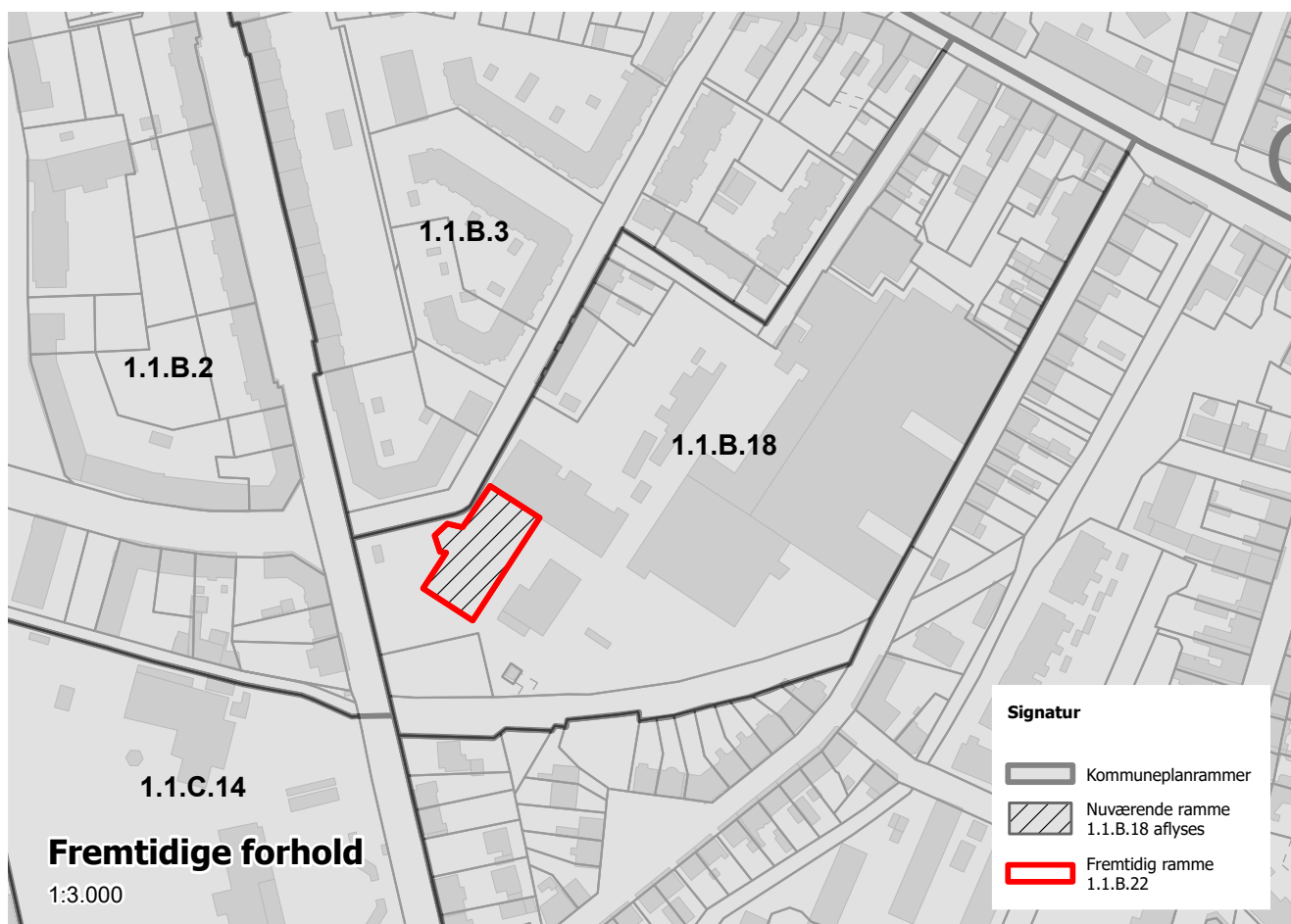
Byzone

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

30. juni 2025

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1436 og forslag til kommuneplantillæg nr. 10

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1436 Boligområde ved Spinderigade, Vejle og tillæg nr. 10 til Vejle Kommuneplan 2025-2037. Vejle Byråd har vedtaget forslagene på møde den 25.06.2025.

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.

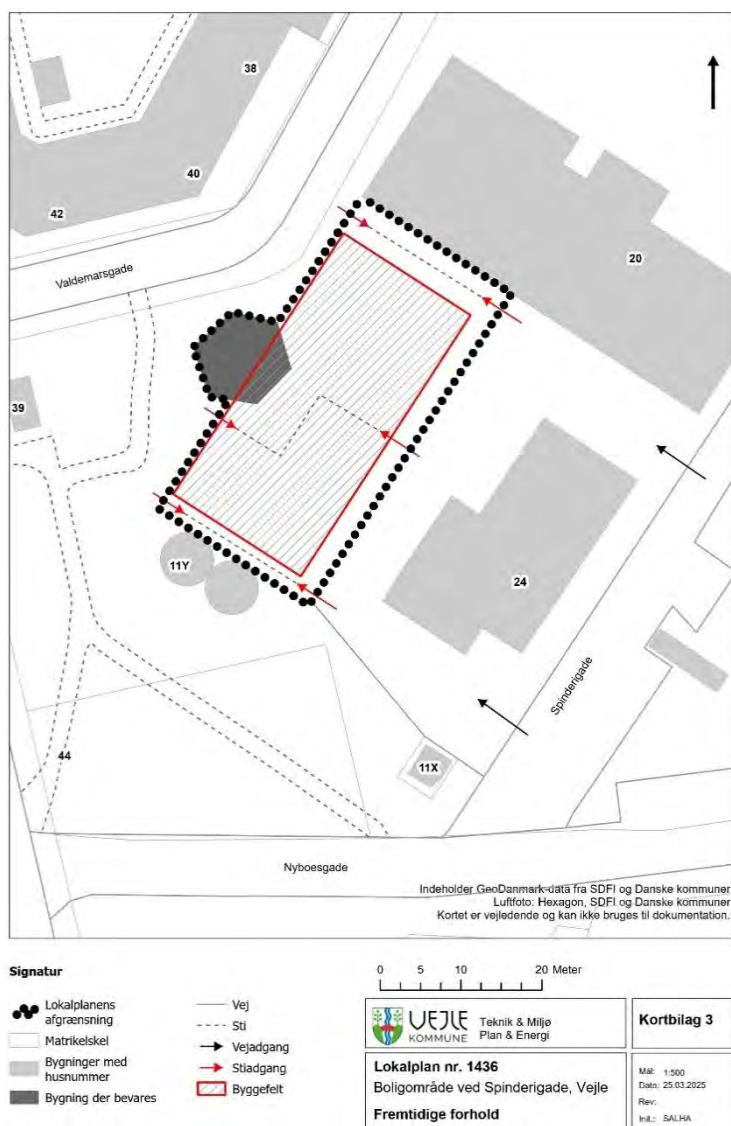
Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er en del af matr.nr. 281a Engene, Vejle Jorde, og ligger sammen med Spinderihallerne i Vejle. Lokalplanområdet ligger vest for Kedelbygningen og syd for Farveriet og afgrænses mod nordvest af en grøn park på hjørnet af henholdsvis Nyboesgade og Valdemarsgade. Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger i op til tre etager med vejadgang fra Spinderigade. Lokalplanen sikrer, 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.

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 Kort der viser lokalplanens afgrænsning og de fremtidige forhold.

Kommuneplantillæggets indhold

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 1.1.B.18 Boligområde ved Spinderigade i Vejle. Den nye ramme 1.1.B.22 erstatter den gamle ramme inden for planområdet. 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.

Her kan du se forslagene

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 30.06.2025. Hvis du ønsker at få planerne printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 6 uger fra mandag den 30.06.2025 med høringsfrist mandag den 11.08.2025 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslagene.

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. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter.

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 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. Det vurderes, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteadsler for dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Planen tager via bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til kulturmiljøet ved Spiderihallerne. Der etableres afværgeforanstaltninger der kan sikre anvendelsen i tilfælde af ekstremhændelser. 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.

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.

Har du spørgsmål til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Sabrina Luise Haue

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 Datatilsynets hjemmeside www.datatilsynet.dk