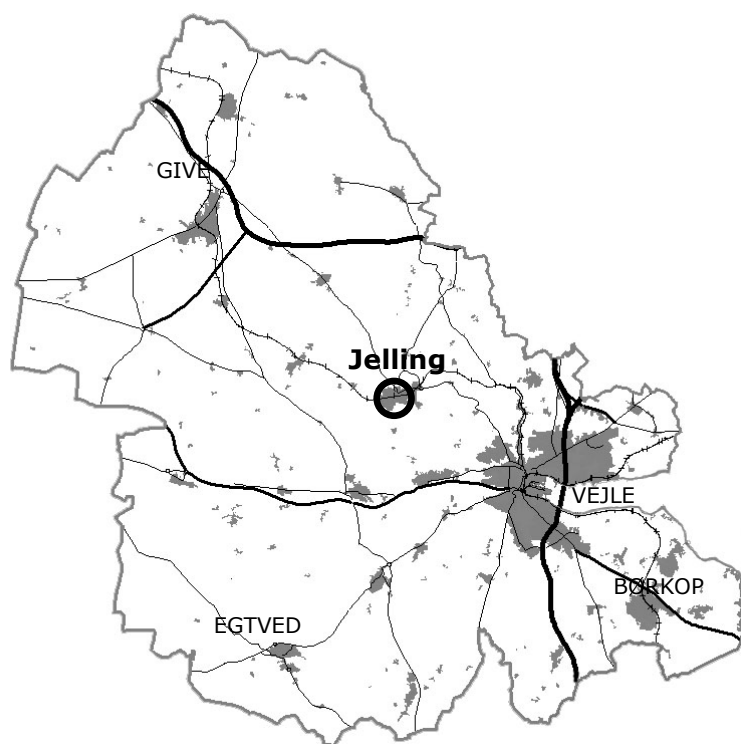


LOKALPLAN NR. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg, Jelling

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget
Offentligt bekendtgjort

27.08.2025
01.09.2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

10 Vej-, sti- og parkeringsforhold

11 Ubebyggede arealer

11 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

11 Natura 2000-område og bilag IV-arter

12 Museumsloven

12 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

13 Kommuneplan 2025-2037

14 Servitutter

14 Arkitekturpolitik

14 Bæredygtighed

15 Oversvømmelse, erosion og klima

15 Forsyning

16 Miljøforhold

17 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

18 BESTEMMELSER

18 § 1 Formål

18 § 2 Område og zonestatus

18 § 3 Anvendelse

19 § 4 Udstykning

19 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

21 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

22 § 7 Bebyggelsens udseende

24 § 8 Ubebyggede arealer

26 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

27 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder

27 § 11 Grundejerforening

28 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

A. Farve- og materialekombinationer

B. Planteliste

KORTBILAG

1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

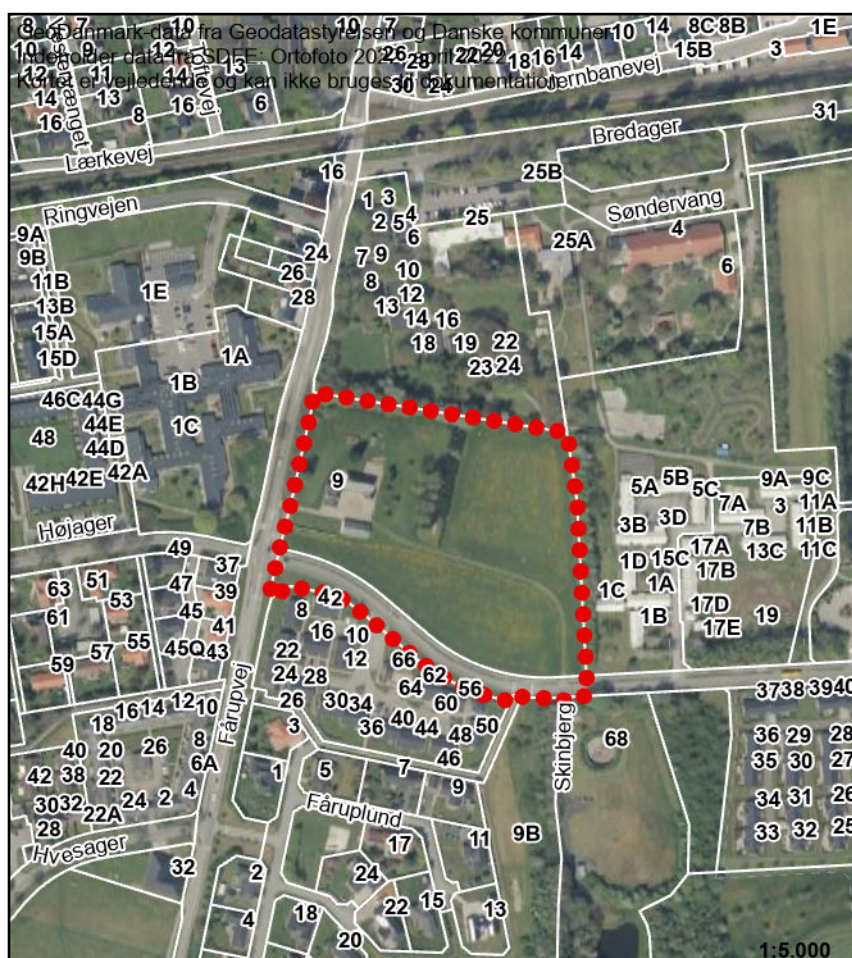
3. Fremtidige forhold

4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af EMGRN

LOKALPLAN NR. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg, Jelling



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

28.05.2025 Vedtagelse af forslag i byrådet

02.06.2025 - 30.06.2025 Offentlig høring

27.08.2025 Endelig vedtagelse i byrådet

01.09.2025 Offentliggørelse

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat bygherre har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan for Fårupvej 9 i Jelling. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre højst 30 boliger som tæt-lav boligbebyggelse. Udvikling af området vil bidrage til for-tætning nær byens centrum og vil understøtte et blandet boligudbud i Jelling.

Lokalplanen udlægger derfor området til boligformål og giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse og dobbelthuse. Derudover fastsætter lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser i forhold til bebyg-gelsens udformning og omfang samt bestemmelser vedrørende bebyggelsens arkitektur. Overordnede principper for de ubebyggede arealer og for beplant-ning fastsættes også, for at sikre et grønt præg i området og langs Fårupvej og Skinbjerg.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 2,7 ha og ligger centralt i Jelling, øst for Fårupvej og nord for Skinbjerg. Lokalplanområdet ligger syd for asylcenteret Center Jelling, og vest for et område med andre faciliteter, der ligeledes tilhører asyl-centeret. Her ligger også en privat daginstitution og en skaterbane.

Lokalplanområdet er i dag en landbrugsejendom. Omkring bebyggelsen er arealet benyttet til have, mens området mod syd og øst fremstår som mark med græs. Langs lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning er der levende hegn af træer og buske. Midt på ejendommen står en række store træer. Områdets terræn er overvejende fladt med lav hældning mod øst.

Lokalplanområdet er i landzone, og overføres til byzone ved lokalplanens ved-tagelse.

Afgrænsningen af lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.



Figur 1 Skråfoto der viser lokalplanområdet set fra syd. Luftfoto: COWI A/S og BlomInfo, maj 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i én etage, og til fælles opholdsarealer. Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Udstykning og bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af tæt-lav boliger i form af dobbelthuse og rækkehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygningen kan også ske mellem bolig og småbygninger.

Grunde skal kunne udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 400 m². I delområde 2 kan op til 100 m² ud af de 400 m² dog tillægges det fælles opholdsareal, da det giver mulighed for variation af boligbebyggelsen og en optimal indretning af området med et større samlet fælles opholdsareal i midten. Boliggrundene skal udstykkes efter princippet vist på kortbilag 3.

Boligbebyggelsen skal opføres i én etage med en maksimal højde på 6,5 meter til tagryggen. Bebyggelsen opføres i naturligt terræn.

Bebyggelsen skal udføres i en høj arkitektonisk kvalitet med vægt på en harmonisk formgivning og brug af gedigne materialer. Lokalplanen har derfor bestemmelse om boligernes facadelængde i forhold til gavlbredde, der skal sikre boligerne et proportionelt harmonisk udseende. Derudover fastsættes at al boligbebyggelse skal udføres med symmetrisk sadeltag og med en taghældning på 30-40 grader. Taghældningen skal være ens for hele området og taget skal udføres uden udhæng.

I området skal også være en vis variation af bebyggelsens udtryk. Derfor er det forskelligt om boligerne orienteres med gavlen eller facaden mod gaden. Derudover anvendes forskellige farver og materialer på boligerne. Boligbebyggelse opføres i blank mur i gule eller brune teglsten og nogle med lodret træbeklædning med listeprofil eller listebeklædning. Gavle i teglsten skal fuldmures.

Vinduer skal placeres, så de flugter med dørhøjden og skal gå til gulv. Lokalplanen har bestemmelser om vinduer og døres farver, for at sikre et harmonisk udseende. Boligerne skal opføres med en synlig afstand mellem vinduer og tag på minimum 25 cm, også i samme materiale som facaderne. Det vil sige, at taget ikke visuelt må hvile på vinduer og døre.

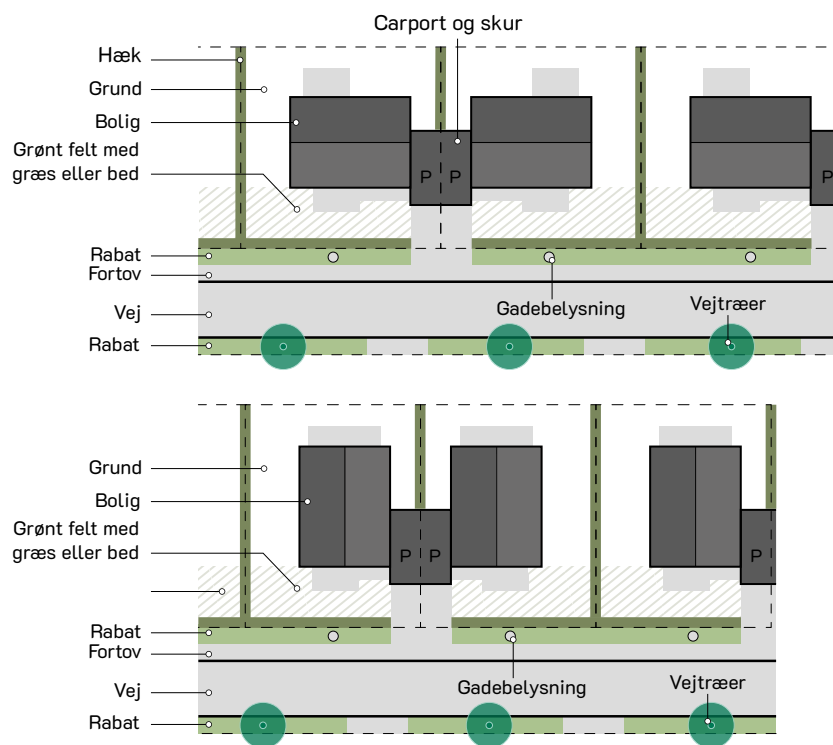
Alle boliger skal have minimum én dør, enten hoveddør eller terrassedør, samt et vindue i den facade, der vender ud mod boligvejen, for at skabe liv og dynamik i facaden og i forhaven.

Delområde 1

Der skal opføres dobbelthuse i delområde 1 vist på kortbilag 3. Dobelthuse skal opføres som to boliger, der er sammenbygget af carport med skur. Carporten skal forskydes frem fra boligernes facade med minimum 1,5 meter og maksimum 2,5 meter.

Hvor der på kortbilag 4 er angivet hustype A skal boligerne orienteres med facaden mod gaden, og husene opføres i teglsten i mørkebrune farver. Hvor der på kortbilag 4 er angivet hustype B og C1 skal boligerne orienteres med gavlen mod gaden, og husene opføres i teglsten i gule farver.

Tag på boligbebyggelsen i delområde 1 skal udføres med sorte teglsten eller betontagsten.



Figur 2 Diagrammer der viser orientering af dobbelthuse. Øverste princip er gældende for hustype A, hvor facaden vender mod vejen. Nederste princip er gældende for hustype B og C1, hvor gavlen vender mod vejen.

Ved alle dobbelthuse skal der på minimum to sider af den enkelte bolig være et felt med detaljering i murværket, såsom et let tilbagetrukket felt med et andet forbandt end den øvrige del eller relieffer. Feltet skal have samme højde som dørpartiet. Den ene af disse sider skal være facaden/gavlen, som vender ud mod boligvejen.



Figur 3 Illustration af hustype A opført i brune teglsten, med husets facade mod vejen.



Figur 4 Illustration af hustype C1 opført i gule teglsten, med husets gavl mod vejen.

Delområde 2

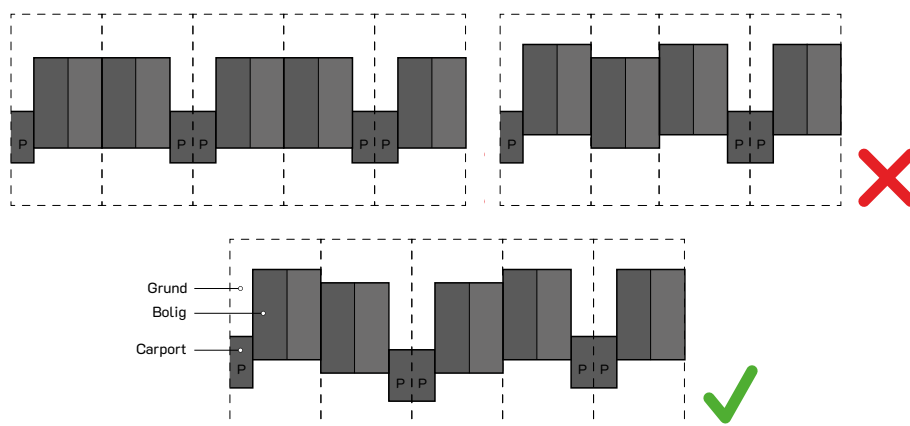
I delområde 2 skal der opføres rækkehuse som orienteres med gavlen mod boligvejen som vist på figur 5. Husene skal udføres med lodret listebeklædning eller bræddebeklædning med listeprofil i u-malet/naturfarvet træ. Facaderne der sammenbygges med carporte kan dog udføres i gule eller brune teglsten. Teglstensfarven skal være den samme indenfor delområde 2.



Figur 5 Illustration af hustype C2 opført med lodret træbeklædning med listeprofil eller listebeklædning på gavlene.

Boligbebyggelse i delområde 2 skal udføres med tag i metalplader eller pandeplader med stående false i lys grå eller sølv-grå metalfarve.

I rækkehusbebyggelsen skal sammenbygningen ske skiftevis i facaden og med carport, så højst to boliger bygges sammen i facaden som vist på figur 6 og på kortbilag 4. Samtidig skal carporte forskydes frem fra boligernes facade med minimum 3 meter og maksimum 4 meter. Boliger der er sammenbygget i facaden skal forskydes med minimum 1 meter.



Figur 6 Diagram der viser sammenbygningen af rækkehuse. Principperne ud for det røde kryds er ikke tilladt. Princippet vist nederst er gældende for hustype C2. Her sker sammenbygningen skiftevis i facaden og med carport, og der er forskydninger langs facaderne og mellem bolig og carport.

Øvrig bebyggelse

Carporte må have en højde på maksimum 2,5 meter. Carportens stolper samt indbyggede skure skal beklædes med u-malet/naturfarvet træ som lodret listebeklædning eller lodret bræddebeklædning med listeprofil. Sternene på carporten skal være mørk grå eller sort, og skal have samme farve i hele lokalplanområdet. Øvrig sekundær bebyggelse skal udføres med facader i samme farver og materialer, som må anvendes til boligbebyggelsen i hele lokalplanområdet. Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som fladt tag med metalplader, tagpap eller grønt tag beplantet med græsser eller urter.

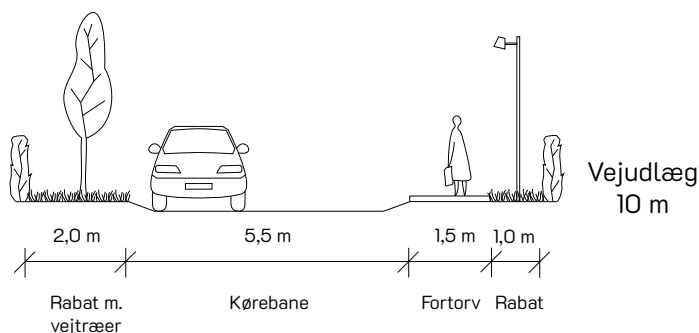
I det fælles opholdsareal må der opføres en bygning til fælles ophold for området beboere som orangeri, drivhus eller fritliggende udestue på placeringen markeret på kortbilag 3. Bygningen må maksimum være 50 m² og må opføres i højst én etage med en maksimal højde på 6,5 meter. Bygningen skal udføres med sadeltag. Hvor der ikke er glaspartier, skal bygningen til fælles brug opføres i samme materialer og farver, som må anvendes til boligbebyggelsen i hele lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

Vejadgang til lokalplanområdet skal etableres fra Skinbjerg som vist på kortbilag 3.

Boligvejene i delområde 1 udlægges i en bredde på 10 meter med en asfalteret kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Langs vejen anlægges græsrabat i den ene side, hvor der skal etableres gadebelysning, samt fortov. I den anden side etableres græsrabat med vejtræer som vist på figur 7 og på kortbilag 3.



Figur 7 Vejprofil for boligveje i delområde 1.

Boligvejen i delområde 2 udlægges i en bredde på 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Mod rækkehusene etableres en græsrabat og i modsatte side af vejen på strækningen A-A skal der etableres parkeringspladser med et vejtræ imellem, for hver anden parkeringsplads, som vist på kortbilag 3.

For visuelt at binde de grønne arealer på hver side af vejen sammen og invitere til en lavere hastighed, skal vejstrækningen, som er markeret på kortbilag 3, etableres med en anden belægning end de øvrige boligveje. Det skal være flisebelægning med mindre fliser, brosten eller græsarmering.

Parkering

Der udlægges 2 p-pladser til hver bolig. Minimum én p-plads skal etableres ved boligen.

Indkørsler og overkørsler til de enkelte grunde må maksimalt etableres i en bredde af 6 meter.

Sti

Der skal etableres stier i området som i princippet vist på kortbilag 3. Stier udlægges i en bredde på 3 meter, med en stibanebredde etableret med fast belægning på minimum 1,5 meter.

Ubebyggede arealer

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres fælles opholdsareal svarende til minimum 10% af grundarealet. Fælles opholdsarealer indrettes, så de kan benyttes til ophold, leg og anden rekreativ anvendelse. Et større fælles opholdsareal er centreret i midten af lokalplanområdet med boligbebyggelsen placeret rundt om, for at danne et rekreativt centrum og mødested for områdets beboere. Her kan etableres en mindre høj eller legebakke på placeringen vist på kortbilag 3, og der kan opsættes legeredskaber og bænke som understøtter udendørs ophold, leg og fritidsaktiviteter. Derudover skal der i området etableres buske, bede og træer som øger kvaliteten af de grønne områder.

Midt i lokalplanområdet er en gruppe af større eksisterende træer, som skal bevares, for at bibeholde en grøn karakter i området. Undtagelsesvis kan det sydligste træ i gruppen dog fældes, hvis det står i vejudlægget. Træerne, som skal bevares, er markeret på kortbilag 3. Der må ikke ske opgravninger i en radius af 2,5 meter fra de bevaringsværdige træer.

Langs lokalplanområdets nordlige og østlige skel, er der beplantningsbælter med træer og buske, som skal bevares. Beplantningsbælterne kan dog vedligeholdes og udtyndes, fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske, så længe karakteren af et sammenhængende og tæt beplantningsbælte bevares. Planter nye træer eller buske skal disse være hjemmehørende arter fra plantelisten i bilag B. I det nordøstlige hjørne er plantebæltet brudt, og her kobler lokalplanområdet sig på de omkringliggende områder via en stiforbindelse.

Mod øst er reserveret et areal, som kan anvendes til håndtering af ekstremregn, i form af lavning, regnbed eller lignende. Området skal ligeledes bidrage med en rekreativ herlighedsværdi til området.

I alle skel/brugsskel omkring de enkelte boliger skal etableres levende hegn i form af hæk som bøg eller nauer. Undtagelsesvis kan de boliger, som har baghave mod det fælles opholdsareal i midten af området, have fritstående buske mod opholdsarealet, for at skabe et mere åbent præg.

Forhaver skal have en grøn karakter, for at bidrage til et attraktivt gaderum. Derfor må der ikke anlægges skærver eller grus i forhaven. Hvor der ikke er fliser til gangareal eller terrasse, skal der etableres bed eller græs.

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. 81, Øvre Grejs Ådal beliggende ca. 400 m syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver kun mulighed for boligbebyggelse, indenfor et i forvejen tæt bebygget område. Det er Vejle Kommunes vurdering at arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ikke påvirkes af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

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.

I området i og omkring Jelling By, er der registeret flere forskellige arter af padder og flagermus. Det er Vejle Kommunes vurdering at der ikke findes yngle- eller rasteområder for padder indenfor lokalplanområdet. Der findes enkelte store træer indenfor lokalplanområdet, som ikke kan udelukkes at være rasteområde for flagermus. Der er allerede tæt bebygget omkring lokalplanområdet og de store træer bliver bevaret. 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.

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 anbefaler at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet inden anlægsarbejde, da der er mange erkendte fortidsminder hele vejen rundt om arealet, samt en overpløjet gravhøj på den sydlige del af arealet. Der er således forholdsvis høj risiko for at påtræffe fortidsminder på arealet.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

Der er landbrugspligt på matr.nr. 10g Jelling By, Jelling. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Lokalplanen dækker et område på 2,7 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassin, afstand til Fårupvej grundet vejstøj og servitutbælte for ledninger. Sammenholdes det reducerede areal med antallet af boliger, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

Kommuneplan 2025-2037

Hovedstruktur

Give, Jelling, Egtved og Børkop er kommunens centerbyer og har oplevet betydelig vækst og stigende efterspørgsel de senere år. Det afspejler sig i ambitiøse forventningerne til byernes bæredygtige udvikling og byggeri.

Jelling har især oplevet en massiv tilflytning, hvilket har resulteret i flere store, nye boligudstyknings. Byen er et attraktivt sted at bo, takket være den smukke natur og den korte afstand til Vejle og motorvejsnettet samt en god kollektiv betjening. Siden 2006 er byen vokset 26 %, og kommuneplanens rammer giver mulighed for at opføre ny boligbebyggelse flere steder i byen.

Det er målet med Vejle Kommuneplan, at boligområder skal være attraktive og danne gode rammer for dagliglivet og at boligbebyggelse udføres i en høj kvalitet og variation i f.eks. materialer, højder, dybder, fremspring i bygningsdele og farver.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for området.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområdet 3.B.45 der er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 10% af grundarealet for tæt-lav boliger. Bebyggelsesprocenten er 40 for tæt-lav boligbebyggelse og grundstørrelserne skal være minimum 400 m². Muligheden for at udlægge mindre grundstørrelser end angivet i den konkrete ramme, vurderes ud fra en samlet redegørelse af bebyggelsens kvalitet og indpasningen i omgivelserne.

Bebyggelsesplanen vurderes at have en høj kvalitet, der taler for muligheden for at udlægge mindre grundstørrelser. Dette vurderes på baggrund af planens åbenhed, variationen i boligerne og kvaliteten af de fælles opholdsarealer. Langt størstedelen af boligerne etableres som dobbelthuse på relativt store grunde, hvilket skaber åbenhed og gode visuelle kig igennem området. Der arbejdes med flere forskellige boligtyper, både i forhold til arkitektur, størrelse, orientering og typologi, hvilket bidrager til at skabe et interessant boligområde. Denne variation skaber ligeledes en variation i grundstørrelserne, hvor nogle grunde naturligt bliver lidt mindre. Boligbebyggelsen er desuden orienteret omkring et stort, centralt og let tilgængeligt grønt fælles opholdsareal med flere forskellige rekreative kvaliteter, bl.a. en lavning, regnbed eller regnvandssø og en samling af eksisterende, store træer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området.

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 tinglyste servitutter vedrørende servitútbælte på 2,5 meter til hver side for ledningsmidten af eksisterende spildevandsledninger langs lokalplanområdets østlige skel.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse indenfor servitútbæltet. Servitutterne er ikke i modstrid med lokalplanens bestemmelser, og der aflyses ingen servitutter med denne lokalplan.

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.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen udføres i en høj arkitektonisk kvalitet, der tilpasses det eksisterende bymiljø. Der stilles krav til materialer, farver, vinduer og anden detaljering i facaden. Der er desuden arbejdet med, at sikre en grøn karakter i boligområdet, både i det fælles opholdsareal og langs boligvejene, for at skabe et attraktivt udemiljø og gaderum og højne den samlede kvalitet af området.

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 de mere klassiske emner i forhold til anvendelse og funktioner, bebyggelsesplaner og arkitektur, materialer og rekreative arealer, men også højaktuelle emner som 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 rækkehuse og dobbelthuse, der er en mere bæredygtig boligform end parcelhuse og begrænser arealforbruget. Der nedrives én eksisterende landbrugsejendom, hvilket giver plads til fortætning af det eksisterende byområde og udnyttelse af eksisterende forsyningsstrukturer. Dette bidrager til en mere bæredygtig udvikling, da flere mennesker bor nær byens funktioner. Flere eksisterende træer og ældre beplantningsbælter bevares og sikres. Der stilles krav om hjemmehørende beplantning, der fremmer artsmangfoldigheden og har et begrænset plejeniveau. Lokalplanen begrænser store terrænreguleringer, hvilket begrænser

jordflytning, som har et højt CO2-aftryk. Boligbebyggelse skal opføres i træ eller teglsten. Træ er et fornybart og relativt bæredygtigt materiale. Teglsten har et højt CO2-aftryk, men også en lang levetid og er vedligeholdelsesfrie, hvilket er godt for driftsøkonomien.

Der stilles krav til en høj arkitektonisk kvalitet, hvilket kan bidrage til at forlænge bebyggelsens levetid. Krav til de ubebyggede arealer skal sikre en grøn karakter både indenfor lokalplanområdet og langs de eksisterende veje ved lokalplanområdets afgrænsning. Der arbejdes med at etablere gode, tilgængelige rekreative forbindelser, til gavn for hele lokalområdet.

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.

Der er i den østlige del af lokalplanområdet et mindre område som er i risiko for oversvømmelse og erosion. Her løber også en strømningsvej i nord-syd gående retning, og det skal sikres, at udstykningen ikke hindrer vandets frie bevægelighed gennem området, og dermed giver gener.

Afledning af vand fra det aktuelle område vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes, da tag- og overfladevand forsinkes og renses i regnvandsbassin inden udledningen til nærmeste vandløb.

Håndtering af tag- og overfladevand

I nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden. Der er kapacitet på eksisterende regnvandsbassin syd for udstykningen, hvor tag og overfladevand håndteres.

Forsyning

Vand

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

Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmemforsyningsloven 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 varmemforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområdet for Jelling varmemværk.

Spildevand

Spildevand ledes til Vejle Spildevands spildevandssystem. Vejle Spildevand forsyner de enkelte med stikledning eller skelbrønd.

Tag- og overfladevand ledes til Vejle Spildevands regnvandsledning. Vejle Spildevand forsyner hver enkelt matrikel med stikledning eller skelbrønd. 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.

Miljøforhold

Jordforurening

Da lokalplanområdet er beliggende i landzone og ikke er kortlagt jævnfør jordforureningsloven, er der ikke krav til analyser i forbindelse med bortskaffelse af jord.

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 områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Den vestlige del af lokalplanområdet er belastet af vejstøj fra Fårupvej. For at undgå støjpåvirkning af boliger og opholdsarealer, skal boliggrunde holde en afstand på minimum 25 meter til vejmidte af Fårupvej. Der må ikke etableres støjvold.

Drikkevand

Den sydlige del af lokalplanområdet er udpeget som nitratfølsomt indsatsområde og vandværksopland til Jelling Vandværk. Overfladevand fra veje og parkeringsarealerne må ikke nedsives. Der stilles krav til rensning af vandet fra parkeringspladser og veje, inden det tilledes vandsystemet. Planen udlægger området til boligformål og giver ikke mulighed for en anvendelse, som kan væsentligt påvirke nitratfølsomme indsatsområder.

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

Vejlemuseerne anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af arealet inden anlægsarbejdet, da der er mange erkendte fortidsminder hele vejen rundt om arealet, samt en overpløjet gravhøj på den sydlige del af arealet. Der er således forholdsvis høj risiko for at påtræffe fortidsminder på arealet.

Den sydlige del af lokalplanområdet er udpeget som nitratfølsomt indsatsområde og vandværksopland til Jelling Vandværk. Planen udlægger området til boligformål og giver ikke mulighed for en anvendelse som kan væsentligt påvirke nitratfølsomme indsatsområder. Overfladevand fra veje og parkeringsarealerne må ikke nedsives. Der stilles krav til rensning af vandet fra parkeringspladser og veje, inden det tilledes vandsystemet.

Den vestlige del af lokalplanområdet er støjbelastet af trafikstøj fra Fårupvej. For at sikre opholdsarealer og boliger mod støj skal boliggrunde holde en afstand på minimum 25 meter til vejmidte langs Fårupvej.

Der løber en større strømningsvej langs lokalplanområdets østlige skel. En naturlig lavning gør, at området er i risiko for oversvømmelse ved ekstremhændelser. Strømningsvejen friholdes for byggeri og der placeres en lavning til håndtering af overfladevand samt klimavand.

Natura-2000-habitatområdet Øvre Grejs Ådal, er beliggende ca. 400 m syd for lokalplanområdet. Lokalplanen giver kun mulighed for boligbebyggelse, indenfor et i forvejen tæt bebygget område. Det er Vejle Kommunes vurdering at arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området ikke påvirkes af de aktiviteter, som ønskes gennemført i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

I området i og omkring Jelling By, er der registeret flere forskellige arter af padder og flagermus. Der findes enkelte store træer indenfor lokalplanområdet, som ikke kan udelukkes at være rasteområde for flagermus. Der er allerede tæt bebygget omkring lokalplanområdet og de store træer bliver bevaret. Det er Vejle Kommunes vurdering, at der ikke findes øvrige yngle- og rasteområder indenfor lokalplanområdet og at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for dyrearter samt plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg, Jelling

Efter lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

at udlægge området til boligformål med mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse,

at fastlægge principper for bebyggelsens omfang, placering og arkitektur,

at udlægge fælles opholdsarealer, og

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 10g Jelling By, Jelling samt en del af litra 7000ba Jelling By, Jelling. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 03.02.2025 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i to delområder; 1 og 2.

2.3

Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse.

Tæt-lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan også ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure, og mellem småbygninger, hvis sammenbygningerne udføres med en længde på mindst 5,0 meter.

3.2

Det fælles opholdsareal vist på kortbilag 3, skal anvendes til grønt rekreativt område.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan udlægges areal til fællesfaciliteter for hele lokalplanområdet som f.eks. miljøstation, el-ladestander, fælles p-pladser og en fælles bygning som orangeri, drivhus eller fritliggende udestue.

3.4

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet skal udstykkes ifølge principperne på kortbilag 3.

Mod Fårupvej skal boliggrundene holde en afstand på minimum 25 meter til vejmidte.

Mod Skinbjerg skal boliggrundene holde en afstand på minimum 4 meter til vejskel.

Boliggrunde skal holdes udenfor servitútbæltet vist på kortbilag 2.

4.2

For tæt-lav boliger skal grundstørrelsen være minimum 400 m². For delområde 2 gælder dog, at der kan tillægges op til 100 m² af den enkelte boliggrund til de fælles opholdsarealer.

Andel af veje og fælles opholdsarealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

4.3

Regnvandsbassiner kan kun udstykkes med usynlige skel. Der skal sikres vejadgang til bassinet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skinbjerg og udlægges ifølge princippet 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

I vejudlægget skal vejtræer placeres efter princippet vist på kortbilag 3 og gadebelysning placeres i modsatte side.

5.4

Boligvejene i delområde 1 udlægges i en bredde på 10,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

I den ene side af vejen skal der anlægges fortov. Se figur 7 i redegørelsen for vejprofil. Vejen skal anlægges med kantsten. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.5

Boligvejen i delområde 2 udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Langs vejen skal der anlægges græsabat. På vejstrækningen A-A skal der langs det fælles opholdsareal etableres parkeringspladser med et vejtræ for hver anden parkeringsplads som i princippet vist på kortbilag 3. Vejafdelingen skal godkende vejprojektet.

5.6

Vejstrækningen langs det fælles opholdsareal markeret på kortbilag 3 skal etableres med en anden belægning end de øvrige boligveje. Belægningen skal være græsarmering, brosten eller flisebelægning med små fliser.

5.7

Stier skal udlægges ifølge principperne vist på kortbilag 3. Stier udlægges i en bredde på minimum 3 meter med en stibanebredde på minimum 1,5 meter. Stier skal anlægges med fast belægning som f.eks. grus, stenmel eller asfalt.

5.8

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 2 p-pladser pr. bolig, og p-pladserne må ikke etableres i forlængelse af hinanden. Én p-plads pr. bolig må erstattes af en carport eller garage.

Indkørsler til carporte skal belægges med fliser. Øvrige p-pladser kan belægges med fliser eller græsarmering.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

I lokalplanområdet må der opføres maksimum 30 boliger.

6.2

Bebyggelsesprocent for den enkelte boliggrund må ikke overstige 40.

For delområde 2 gælder, at den andel af boliggrunden, som er udlagt i det fælles opholdsareal, kan medregnes i boliggrundens størrelse.

6.3

Boligbebyggelse må opføres i maksimum 1 etage og med en maksimal højde på 6,5 meter over niveauplan/terræn.

Carporte og øvrig sekundær bebyggelse må opføres i 1 etage med en maksimal højde på 2,5 meter.

6.4

Boligbebyggelse i delområde 1 skal opføres som dobbelthuse hvor sammenbygning mellem boligerne sker med carport som vist på kortbilag 4.

Hvor der på kortbilag 4 er angivet boligtype A, skal boligbebyggelsen orienteres med facaden mod vejskel. Øvrig boligbebyggelse, der på kortbilag 4 er angivet som boligtype B og C1, skal orienteres med gavlen mod vejskel. Principperne er illustreret på figur 2 i redegørelsen.

Carporten skal forskydes frem fra boligernes facade/gavl med minimum 1,5 meter og maksimum 2,5 meter.

6.5

Boligbebyggelse i delområde 2 skal opføres som rækkehuse, hvor sammenbygning sker skiftevis i boligernes facade og med carport som illustreret på figur 6 i redegørelsen og som vist på kortbilag 4, hvor boligbebyggelsen er angivet som boligtype C2.

Hvor boligerne sammenbygges i facaden, skal der være en forskydning på minimum 1 meter.

Carporte skal forskydes frem fra boligernes facade med minimum 3 meter og maksimum 4 meter.

6.6

Facaderne på den enkelte bolig skal være minimum 2 meter længere end bredden på gavlene.

6.7

I det fælles opholdsareal må der opføres en bygning til fælles brug som orangeri, drivhus eller fritliggende udestue på placeringen vist på kortbilag 3. Bygningen må maksimum være 50 m² og må opføres i 1 etage med en maksimal højde på 6,5 meter.

6.8

Der må ikke opføres fritstående skure i forhaven mellem boligens facade/gavl og boligvejen, hvorfra den enkelte bolig har indkørsel.

6.9

Der må ikke opføres faste anlæg inden for servitútbæltet illustreret på kortbilag 2.

6.10

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Boligbebyggelse i delområde 1 skal udføres i blank mur og gavlen skal fuldmures.

Hvor der på kortbilag 4 er angivet hustype A skal boligerne udføres i teglsten i brune farver, som illustreret på bilag A.

Hvor der på kortbilag 4 er angivet hustype B og C1 skal boligerne udføres i teglsten i gule farver, som illustreret på bilag A.

På facader/gavle mod boligvejen, samt på minimum én anden gavl eller facade på den enkelte bolig, skal der være et felt i samme højde som dørpartiet med et andet forbandt end den øvrige del af facaden eller med relieffer i murværket.

7.2

Boligbebyggelsen i delområde 2 skal udføres med umalet/naturfarvet træ som listebeklædning eller lodret brædebeklædning med listeprofil. Dog kan facader, som er sammenbygget med carport, udføres i blank mur i enten brune eller gule farver. Teglstensfarven skal være ens for hele delområde 2. Farver og materialer er illustreret på bilag A.

7.3

Mindre bygningsdetaljer som stjern, vindskeder, sålbænke og lignende skal tilpasses den enkelte boligbebyggelses øvrige farver.

7.4

Vinduer i boligbebyggelsen skal udføres i samme højde som dørpartier, og skal placeres så overkant af vinduer og døre flugter.

Fra overkanten af vinduer og døre til tagfodens kant skal være en afstand på minimum 25 cm.

7.5

Vinduer og døre skal være mørk grå eller sorte. Farven skal være ens i hele lokalplanområdet.

7.6

På den enkelte bolig skal der være minimum én dør, enten terrassedør eller entredør, og ét vindue i gavlen/facaden mod boligvejen.

7.7

Carporte og skure skal udføres med stolper og facader i umalet/naturfarvet træ som lodret listebeklædning eller lodret brædebeklædning med listeprofil som illustreret på figur 3 og 4 i redegørelsen.

Carportens stern skal være mørk grå eller sort, og skal være ens i hele lokalplanområdet.

7.8

Øvrig sekundær bebyggelse skal udføres med facader i samme farver og materialer, som kan anvendes til boligbebyggelsen i hele lokalplanområdet, og som fremgår af bilag A.

7.9

Bygning til fælles brug som orangeri, drivhus eller fritliggende udestue skal udføres i samme farver og materialer, som kan anvendes til boligbebyggelsen, for de dele af facaden, der ikke er glas. Farver og materialer fremgår af bilag A.

7.10

Boligbebyggelse samt bygning til fælles brug skal udføres med symmetrisk sadeltag og med en taghældning på 30-40 grader. Taghældningen skal være ens for hele området. Taget skal udføres uden udhæng.

7.11

I delområde 1 skal tage på boligbebyggelsen udføres med sorte teglsten eller betontagsten som vist på bilag A.

I delområde 2 skal tage på boligbebyggelsen udføres med metalplader/pandeplader med stående false i lys grå eller sølvgrå metalfarve som vist på bilag A.

Tage på carporte og sekundær bebyggelse skal udføres som fladt tag med metalplader/pandeplader, tagpap eller som grønt tag beplantet med græsser eller urter.

Tag på bygning til fælles brug kan udføres med glas, sorte teglsten/beton-tagsten eller metalplader/pandeplader med stående false i lys grå eller sølv-grå metalfarve.

7.12

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

7.13

Solceller kan integreres i selve taget og facaden. Hvor der anvendes sorte teglsten kan solceller også opsættes ovenpå taget. 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.

Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

7.14

Tekniske installationer som f.eks. varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Varmepumper kan indbygges i skure.

7.15

Fælles renovationsløsninger skal placeres ved udkørsel fra området som i princippet vist på kortbilag 3.

7.16

Renovationsløsninger skal afskærmes og skal arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med bebyggelsen. Fast hegn om affaldsløsninger skal tilplantes med klatrende planter.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 10% af grundarealet.

8.2

Der udlægges areal til lavning, regnbed, regnvandsbassin eller lignende stuvningsvolumen som i princippet vist på kortbilag 3.

8.3

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

I det fælles opholdsareal kan etableres en høj til leg som vist på kortbilag 3 og 4. Her må terrænreguleres med maksimum +1,8 meter. Højen må have en diameter på maksimum 12 meter.

Derudover må der indenfor arealet markeret til lavning på kortbilag 3 ter-rænreguleres med -1 meter.

8.4

Overfladevand skal håndteres på egen grund eller i friareal, hvis befæstel-sesgraden overstiger den fastsatte befæstelsesgrad i Vejle Kommunes spil-devandsplan.

8.5

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretø-er med en totalvægt over 3.500 kg.

8.6

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/mi-nimøller.

Beplantning

8.7

Beplantningsbæltet med træer og buske langs lokalplanområdets nordlige og østlige skel, som fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Hegnet kan vedli-geholdes ved traditionel beskæring af træer som stynning eller stævning, eller træer og buske kan beskæres nænsomt. Beplantningsbæltet kan udtyn-des, fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske, så læn-ge karakteren af et sammenhængende og tæt beplantningsbælte bevares. Hegnet skal fornys, udbedres eller gentilplantes med hjemmehørende arter fra plantelisten på bilag B.

8.8

De store træer midt i lokalplanområdet, som er markeret på kortbilag 3, skal bevares.

8.9

I det fælles opholdsareal skal der plantes minimum 4 fritstående træer som vist på kortbilag 3 og 4. Træerne skal have en højde på minimum 2,5 meter når de plantes.

Derudover skal der plantes mindst to klynger af minimum 10 buske som vist på kortbilag 4.

Træer og buske skal være af hjemmehørende arter fra plantelisten på bilag B.

8.10

Der skal etableres minimum tre bede som tilplantes med enggræsser, blomster eller urter som i princippet vist på kortbilag 3.

8.11

Langs Skinbjerg samt langs de interne boligveje skal etableres vejtræer som vist på kortbilag 3 og 4. Træerne skal være af hjemmehørende arter fra plantelisten på bilag B. Træerne skal være af samme art langs hver vej. Træerne skal have en højde på minimum 2,5 meter når de plantes.

8.12

I alle skel/brugsskel omkring de enkelte boliger skal etableres levende hegn i form af hæk som bøg eller nauer som i princippet vist på kortbilag 4. Dog kan de boliger, som har baghave mod det fælles opholdsareal, i stedet have fritstående buske langs skel mod opholdsarealet, såfremt denne afgrænsning etableres ved alle boliggrunde, som ligger i direkte forlængelse af hinanden.

8.13

Fra skel og 1,75 meter ind på grunden må hegn kun etableres som levende hegn. Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden. Hegn langs vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes sådan, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor brugsskel/skel.

8.14

I forhaven må der ikke anlægges grus eller skærver. Hvor der ikke er anlagt flisegang, terrasse eller parkering, skal der være græs eller bed.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

de i § 5.7 nævnte stier

de i § 5.8 nævnte parkeringsarealer

de i § 8.1 nævnte fælles opholdsareal

de i § 8.9 , 8.10, 8.11 og 8.12 nævnte beplantninger

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Der er landbrugspligt på matriklen. Inden realisering af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanafgrensningen jævnfør landbrugsloven.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af lokalplanområdet er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde til generalforsamling og sørge for at få foreningens vedtægter godkendt af kommunen.

11.3

Grundejerforeningen skal varetage etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udføre de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivning.

11.4

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, sammenlægges med eksisterende grundejerforeninger i de tilstødende områder.

11.5

Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage grundejere fra tilgrænsende områder.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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.

12.2

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.

12.3

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.

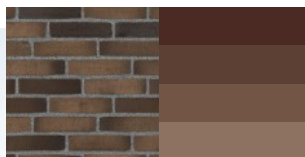
12.4

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

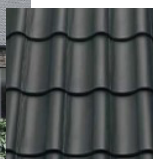
BILAG A: FARVE- OG MATERIALEKOMBINATIONER

Delområde 1

Hustype A



Mørkebrune mursten med variation i nuancerne.

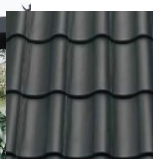


Tag i sorte teglsten eller betontagsten.

Hustype B og C1



Gule mursten med variation i nuancerne.



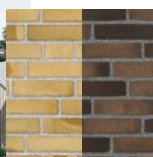
Tag i sorte teglsten eller betontagsten.

Delområde 2

Hustype C2



Lodret listebeklædning eller bræddebeklædning med listeprofil i umalet/naturfarvet træ.



Gule eller mørkebrune mursten med variation i nuancerne.



Tag i sølvgrå eller lys grå metalplader eller pandeplader med stående false.

BILAG B: PLANTELISTE

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgkarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøj
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormenil (svær spiring)
Rødknæ
Bugtet kløver
Græsbladet fladstjerne
Alm. gyldenris
Alm. Stedmoderblomst
Bredbladet timian
Kornet stenbræk
Håret høgeurt
Sumpkællingetand
Engkabbeleje
Engforglemmigej
Kattehale
Alm. fredløs
Kærgaltetand
Hjortetrøst (bliver høj)
Trævekrone
Nyserøllike
Korsknep
Krybende læbeløs
Alm. mjødurt
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Buske og lave træer

Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedebled (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkvæd (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vriertorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Benved (*Euonymus europaeus*)
Alm. hylde (*Sambucus nigra*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Skovæble (*Malus sylvestris*)

Middelhøje træer

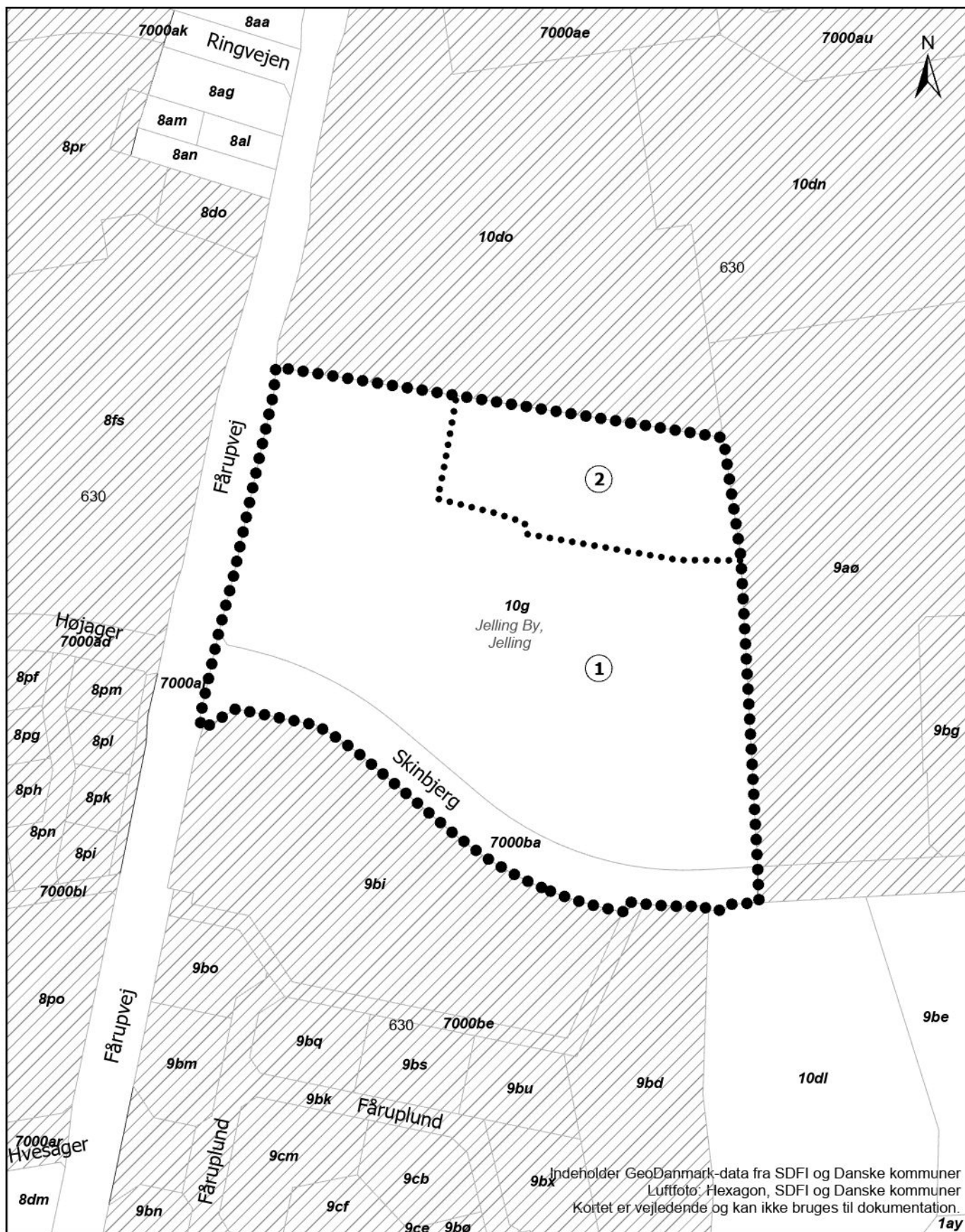
Alm. hæg (*Prunus padus* ssp. *Padus*)
Navr (*Acer campestre*)
Alm. røn (*Sorbus aucuparia* ssp. *Aucuparia*)
Seljærøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

Høje træer

Avnbøg (*Carpinus betulus*)
Vintereg (*Quercus petraea*)
Ask (*Fraxinus excelsior*)
Stilkeg (*Quercus robur*)
Skovelm (*Ulmus glabra* ssp. *Glabra*)
Bøg (*Fagus sylvatica*)
Skovfyr (*Pinus sylvestris*)

Slyngplanter og bunddække

Alm. gedebled (*Lonicera periclymenum*)
Alm. vedbend (*Hedera helix*)



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Matrikelskel
- ▨ Byzone



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

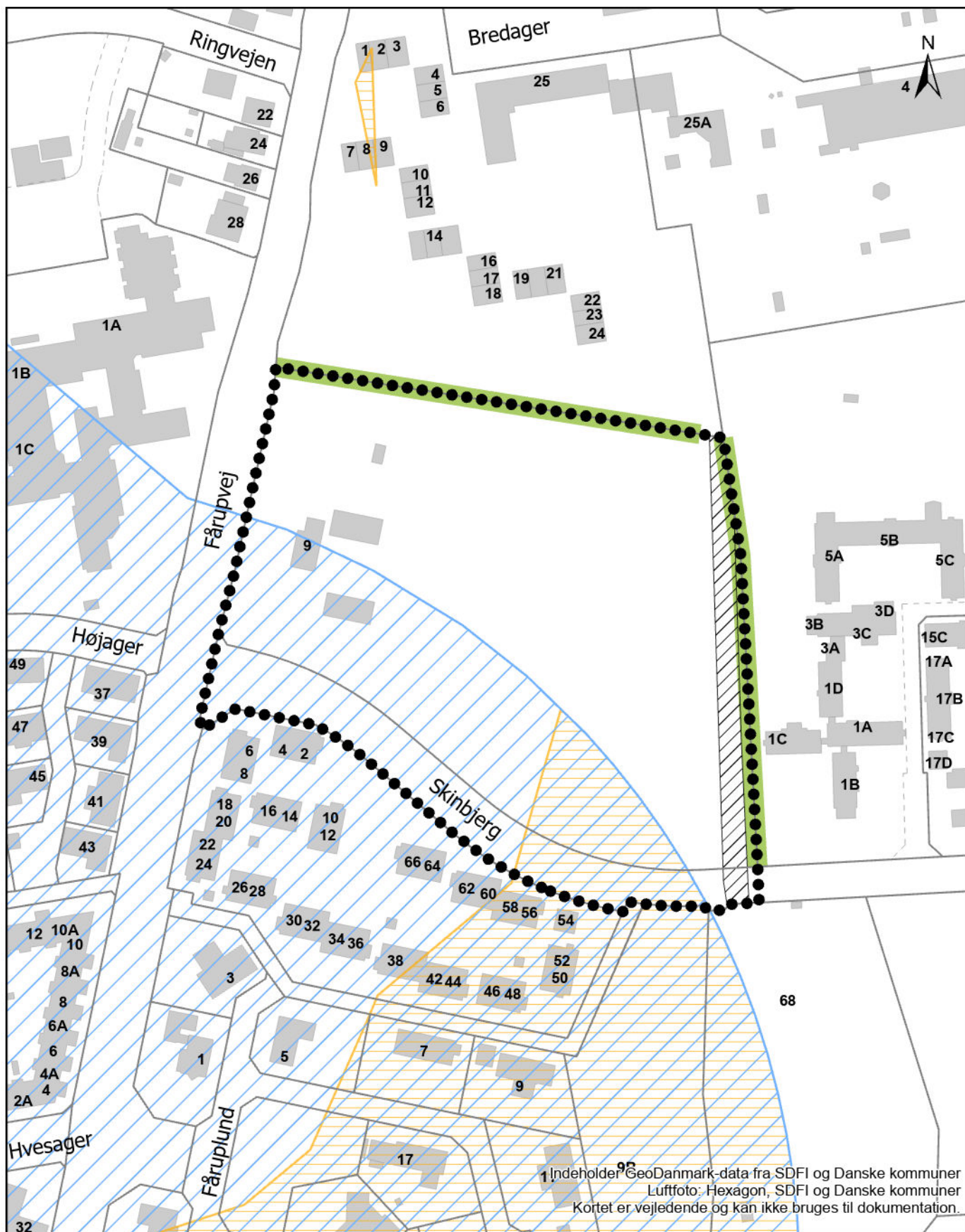
Lokalplan nr. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg,
Jelling

Matrikler

Kortbilag 1

Mål: 1:2.000
Dato: 03.02.2025
Rev:
Init.: emgrn



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Bygninger med husnummer
- Beplantningsbælte
- Vandværksopland
- Nitratfølsom indvindingsområde
- Servitútbælte for ledninger

0 100 Meter



VEJLE
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan & Energi

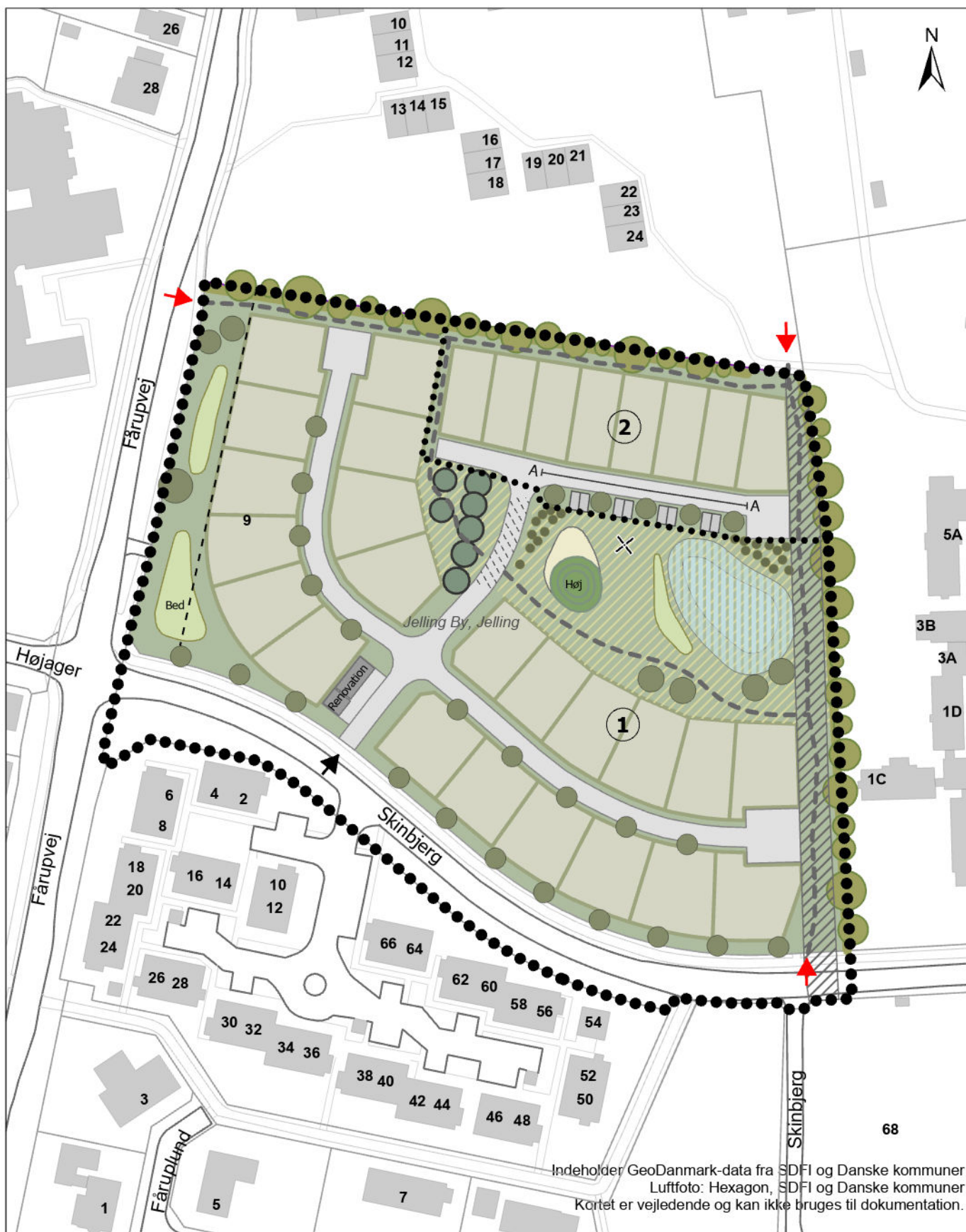
Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg,
Jelling

Eksisterende forhold

Mål: 1:2.000
Dato: 03.02.2025
Rev:
Init.: emgrn



Signatur

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ● Lokalplanens afgrænsning | — Sti | ● Buske |
| ● Delområder | - - - 25 meter fra vejmidte | ● Lavning |
| □ Matrikelskel | ▨ Servitutbælte | ■ Bed |
| ■ Bygninger med husnummer | ▨ Udstykningsprincip | ■ Høj |
| ▲ Vejadgang | ▨ Fælles opholdsareal | ■ Sand |
| ▲ Stiadgang | ● Beplantningsbælte | ■ Renovation |
| □ Vej | ● Bevaringsværdige træer | ■ Parkering |
| | ● Træer | ▨ Anden belægning |
| | | × Placering af fælles bygning |

0 20 40 80 Meter



Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1224
Boligområde ved Fårupvej og Skimbjerg,
Jelling
Fremtidige forhold

Kortbilag 3

Mål: 1:1.500
Dato: 03.02.2025
Rev:
Init.: emgrn



Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområder
- Levende hegn som hæk



VEJLE Kommune
Teknik & Miljø
Plan & Energi

Lokalplan nr. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg,
Jelling

Illustrationsplan

Kortbilag 4

Mål: 1:1.500
Dato: 03.02.2025
Rev:
Init.: emgm



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

**Emilie Grønborg Rønnow
Nielsen**

Lokal tlf.: 76812269
Mobil tlf.: 21698339
EMGRN@vejle.dk

1. september 2025

J. nr.: 01.02.05-P16-11-24

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1424

Lokalplan nr. 1424 Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg, Jelling er den 27.08.2025 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 planen, er Teknik & Miljøs bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

Lokalplanen 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 der offentliggøres den 01.09.2025 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen.

Venlig hilsen

Emilie Grønborg Rønnow Nielsen

**Teknik & Miljø
Plan & Energi**

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 01.09.2025

Lokalplan nr. 1424

Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg, Jelling

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre højst 30 boliger som tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse og rækkehuse i én etage. Derudover fastsætter lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser i forhold til bebyggelsens udformning, omfang og arkitektur. Overordnede principper for de ubebyggede arealer og for beplantning fastsættes også.

Her kan du se planen

Hent lokalplanen

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. 27.08.2025 vedtaget lokalplan nr. 1424 Boligområde ved Fårupvej og Skinbjerg, Jelling. Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 01.09.2025 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.