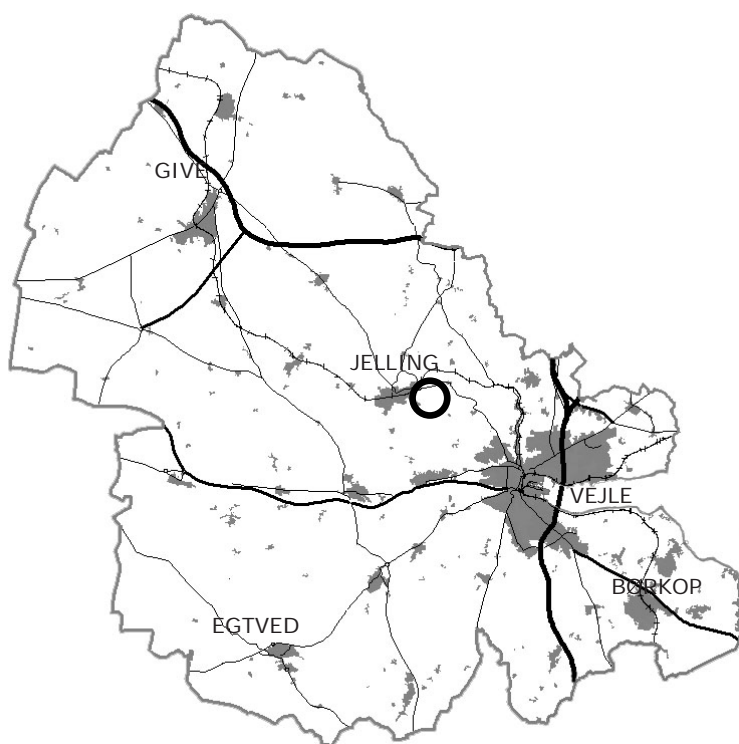


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1447

Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej, Jelling

VEJLE KOMMUNE



Forslag godkendt i byrådet
Offentligt fremlagt
Indsigelsesfrist

24.06.2026
2.07.2026
20.08.2026

INDHOLDSFORTEGNELSE

5	REDEGØRELSE
5	BAGGRUND OG FORMÅL
5	EKSISTERENDE FORHOLD
6	LOKALPLANENS INDHOLD
6	Anvendelse
7	Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende
11	Vej-, sti- og parkeringsforhold
12	Ubebyggede arealer
13	FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
13	Natura 2000-område og bilag IV-arter
14	Naturbeskyttelsesloven
14	Museumsloven
15	Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
16	Kommuneplan 2025-2037
17	Servitutter
17	Arkitekturpolitik
18	Bæredygtighed
19	Oversvømmelse, erosion og klima
20	Forsyning
20	Miljøforhold
22	MILJØSCREENINGSAFGØRELSE AF LOKALPLANFORSLAGET
24	BESTEMMELSER
24	§ 1 Formål
24	§ 2 Område og zonestatus
24	§ 3 Anvendelse
25	§ 4 Udstykning
25	§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
27	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
30	§ 7 Bebyggelsens udseende
33	§ 8 Ubebyggede arealer
39	§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
39	§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder
40	§ 11 Grundejerforening
40	§ 12 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter
40	§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

BILAG

- A. Boligvejtyper - princip for boligernes orientering
- B. Materialer, farver og dekorativ beplantning
- C. Planteliste

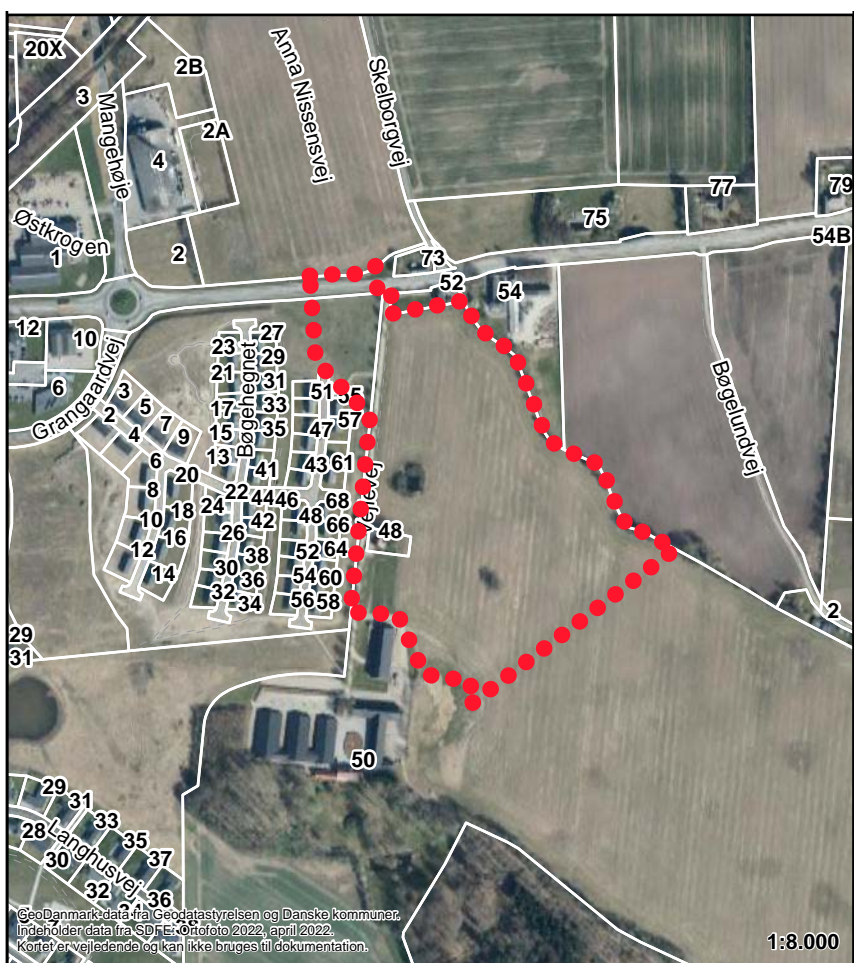
KORTBILAG

- 1. Matrikler
- 2. Eksisterende forhold
- 3. Fremtidige forhold
- 4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Vejle Kommune og AI arkitekter

LOKALPLAN NR. 1447

Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej, Jelling



Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- ▬ Matrikelskel (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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra en privat bygherre, der ønsker at udvikle et nyt boligområde med mindre parceller. Området ses som en forlængelse af det eksisterende boligområde Bøgehegnet i Jelling Øst, hvor der ligeledes findes mindre boliger i form af dobbelthuse og enfamiliehuse. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 58 boliger på maksimalt 140 m², hver med integreret garage.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af mindre boliger på små grunde, som i skala og disponering kan indgå i samspil med det omkringliggende boligområde. Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der understøtter en varieret arkitektonisk udformning og modvirker en monoton bebyggelse.

Herudover er det lokalplanens formål at sikre, at området fremstår med en åben og grøn karakter, herunder at der skabes plads til lokal håndtering af regnvand, fælles opholdsarealer med et fælleshus samt at der etableres rekreative forbindelser, der binder området sammen med den øvrige stikstruktur i Jelling.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet dækker cirka 8,3 ha og er beliggende i den østlige del af Jelling. Området består i dag hovedsagligt af dyrket landbrugsjord. Terrænet er let bølgende med et svagt fald mod syd.

Sydvest for lokalplanområdet ligger det historiske Haughus med tilhørende bygninger. Haughus, som oprindeligt stammer fra 1750, anvendes i dag til café, gårdbutik og privat bolig. Den gamle allé til Haughus komplekset markerer en klar grænse mellem lokalplanområdet og det eksisterende boligområde Bøgehegnet mod vest, og udgør samtidig en del af lokalplanens vestlige afgrænsning.

Mod øst fortsætter åbne landbrugsarealer, mens lokalplanområdets nordlige grænse markeres af et levende hegn og et jorddige, som adskiller området fra de enkelte ejendomme beliggende ved Vejlevej samt en tømrervirksomhed.

Ved Haughus Allé ligger der i dag én eksisterende bolig inden for lokalplanområdet. Boligen fastholdes med uændret anvendelse.

Afgrænsningen er vist på *kortbilag 1*.

Eksisterende forhold kan ses på *kortbilag 2*.



Figur 1. Skråfoto der viser lokalplanområdet set fra vest. Styrelsen for Dataforsyningen og Infrastruktur, 13. maj 2023.

LOKALPLANENS INDHOLD

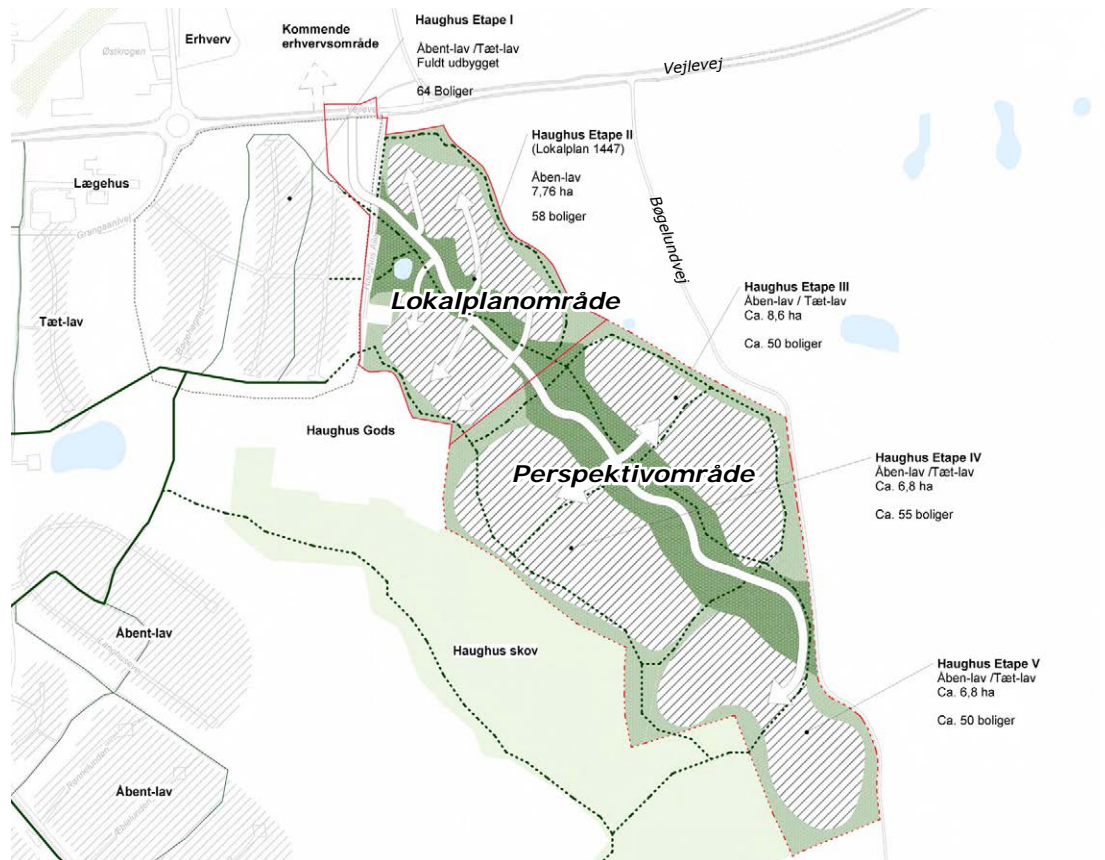
Anvendelse

Lokalplanen fastsætter området anvendelse til boligformål i form af kompakte åben-lav huse. I lokalplanområdet er der desuden mulighed for at opføre et fælleshus i de fælles grønne opholdsarealer.

Helhedsplan

Lokalplanområdet er udlagt til byudvikling i kommuneplanen og hænger sammen med et større perspektivområde, som strækker sig frem mod Bøgelundvej. For at sikre en helhedsmæssig udvikling af hele arealet, er der blevet udarbejdet en helhedsplan, som sætter retning for den fremtidige disponering af perspektivområdet.

Helhedsplanen skaber en organisk struktur, hvor vejforløb, grønne områder og bebyggelsen spiller sammen. Vandhåndteringen er indtænkt som en del af området struktur frem for som en teknisk løsning. Grønne arealer i helhedsplanen trækker landskabet ind mellem de bebyggede områder og fungerer som bærende elementer i disponeringen af området. Området gennemskæres af en grøn korridor, som danner en sigtelinje mod det åbne land, se figur 2.



Figur 2. Helhedsplan for lokalplan- og perspektivområdet.

Udstykning og bebyggelsens omfang og udseende

Samspil med eksisterende bebyggelsesstruktur

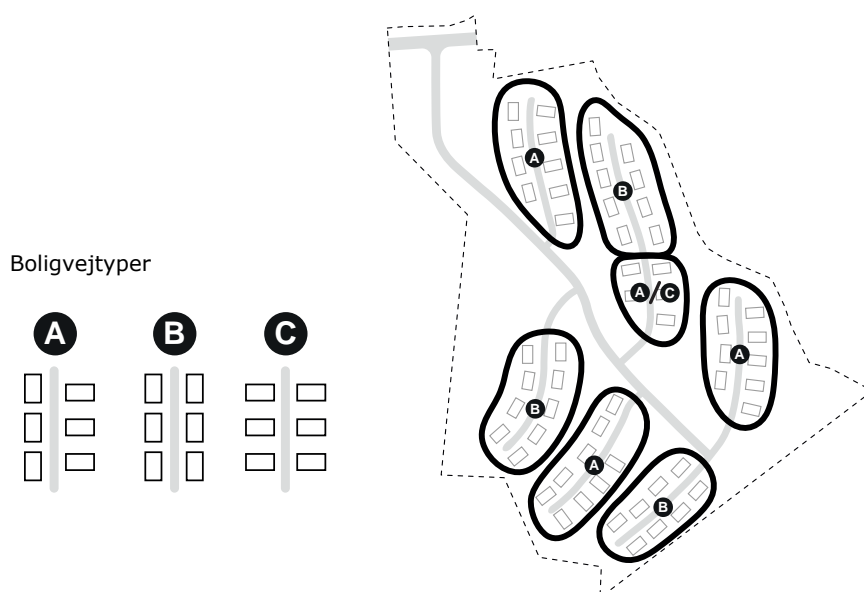
I området er det muligt at opføre mindre fritliggende én-etagers boliger på omkring 100-130 kvadratmeter, placeret på små grunde. Boligerne udformes i en skala og disponering, der harmonerer og hænger sammen med det nærliggende boligområde Bøgehegnet. Det er hensigten, at boligområderne skal dele stiforbindelser og et fælleshus, hvilket forventes at styrke både den fysiske og sociale sammenhæng i området.

Bebyggelse i lokalplanområdet

Bebyggelsens orientering langs boligvejene er varierende for at gøre gaderummet mere levende. Boligvejene opdeles i tre udformningstyper, se figur 3:

- Boligvej type A: Cirka halvdelen af boligerne har gavlen vendt mod vejen,
- Boligvej type B: Alle boliger har den lange facade vendt mod vejen,
- Boligvej type C: Alle boliger har gavlen vendt mod vejen.

Enkelte boliger indenfor de pågældende vænger vil desuden variere i størrelse for at understøtte mangfoldighed og blandende bebyggelse i boligområdet.

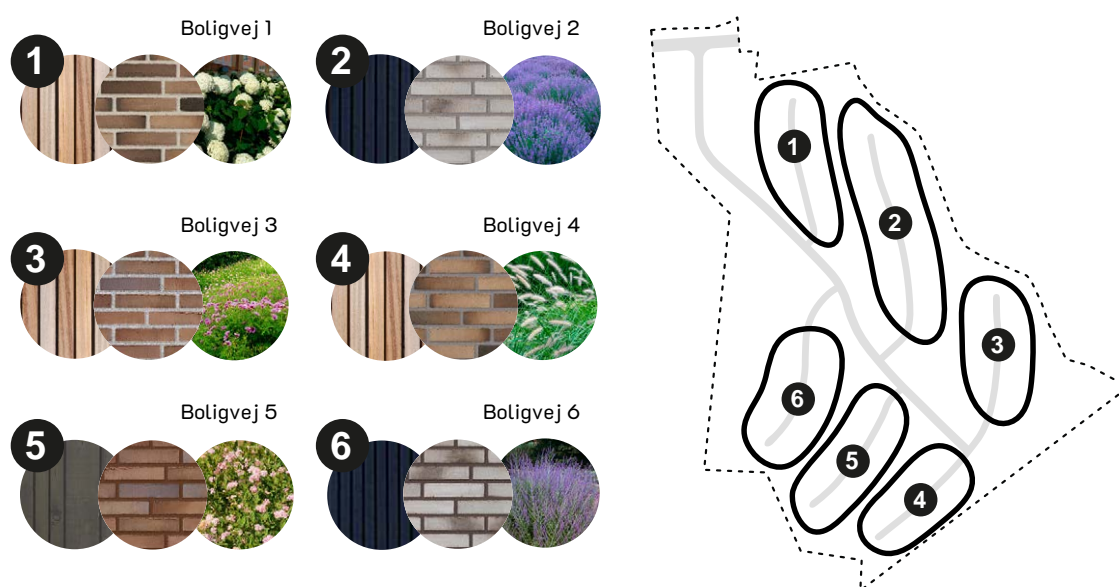


Figur 3. Princip for at skabe variation i orientering af boliger i lokalplanområdet. Diagrammet viser placering af boligvejstyper A, B og C.

Materialer

Boligerne i området fremtræder med mursten i naturfarver. Det er et krav, at carporte og skure udføres med træ.

For at skabe et levende og genkendeligt boligområde arbejdes der med at give de seks boligveje hver deres egen karakter. Dette opnås gennem en variation i mursten og fugefarver kombineret med forhavsbeplantning, hvor hver vej får sin egen beplantningstype. Se figur 4. Grebet medvirker til, at der skabes en aflæselig identitet fra vej til vej, samtidig med at udtrykket af boligområdet forbliver sammenhængende.

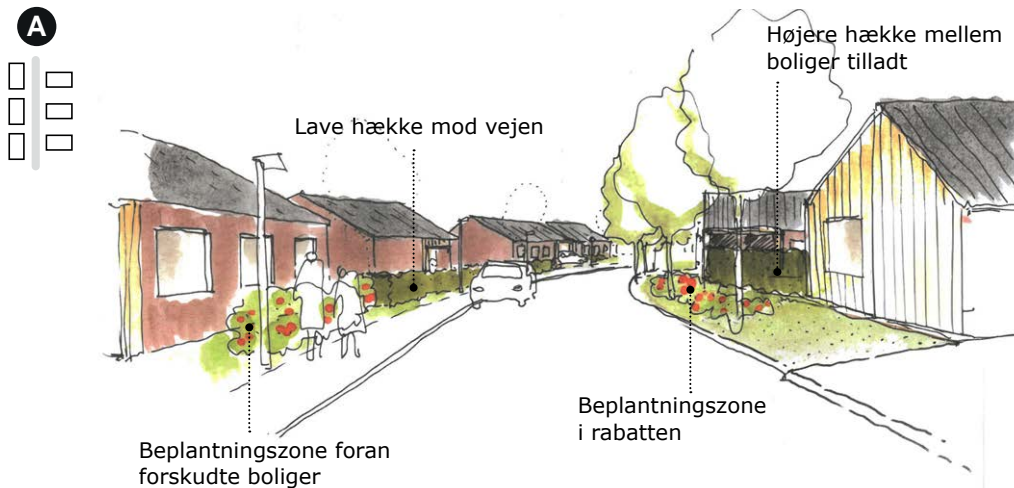


Figur 4. Materialer i lokalplanområdet - mursten- træ- og beplantnings sammensætninger for hver boligvej.

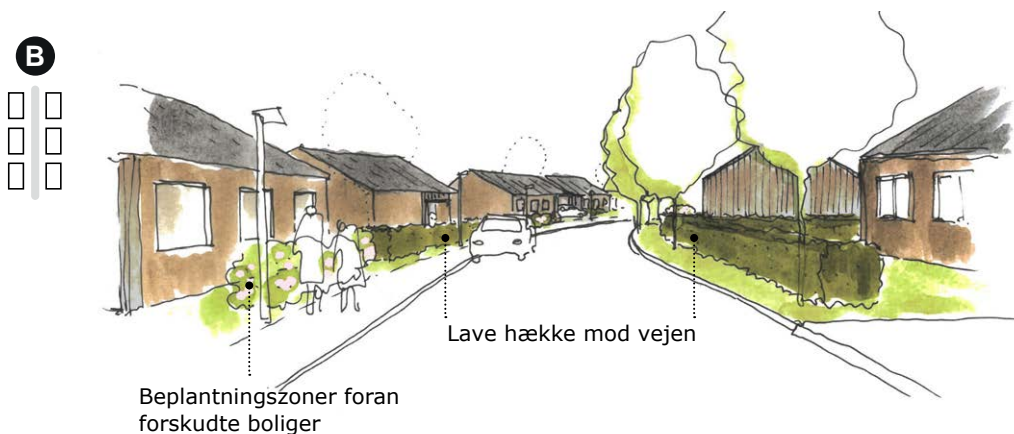
Langs gadeforløbet udlægges zoner med identitetsgivende beplantning, jævnfør materialesammensætning for de enkelte veje. Dette skal sikre en forskønnelse af gaderummet, variation i udseende af de forskellige vænger samt skabe en mere aktiv og åben kantzone.

Foran og langs de bygninger, der ligger med facader mod vejen, er det tilladt at etablere lave hække for at øge trygheden langs vejforløbet samt sikre oversigtsforhold for bilister – se en rumlige skitse.

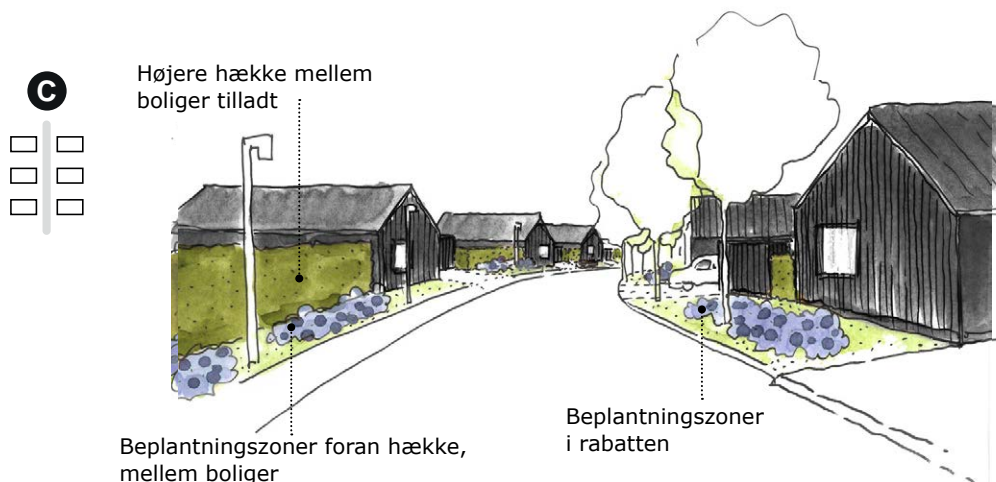
Det er desuden fastlagt i bestemmelserne, at afgrænsningen af private haver mod fælles friarealer og stier skal bestå af lave levende hegn. Dette bidrager til øget tryghed i boligkvarteret og understøtter oplevelsen af et åbent og imødekomende område.



Figur 5. Et eksempel på udformningen af gaderummet: Rumlig skitse af en boligvej type A, hvor halvdel af boligerne vender gavlen mod vejen.



Figur 6. Et eksempel på udformningen af gaderummet: Rumlig skitse af en boligvej type B, hvor alle boliger vender facader mod vejen.



Figur 7. Et eksempel på udformningen af gaderummet: Rumlig skitse af en boligvej type C, hvor alle boliger vender gavlen mod vejen.

Fælleshus

Da en del af de fælles friarealer fra boligområdet ved Bøgehegnet fremadrettet vil blive anvendt til vejbetjening, er det hensigtsmæssigt at skabe mulighed for, at opholdsarealer i lokalplanen kan deles og anvendes på tværs af de to boligområder.

Det primære opholdsområde i lokalplanen placeres derfor på grænsen mellem det eksisterende og det nye boligområde – i delområde 2.

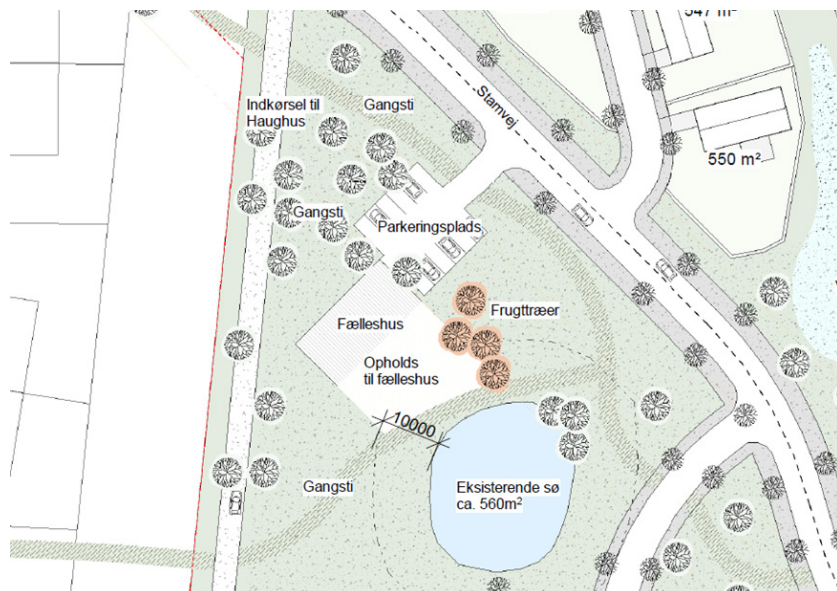
I delområde 2 etableres desuden et fælleshus. Det er intentionen, at fælleshuset kan benyttes på tværs af de to boligområder.

Fælleshuset udføres i samme farver og materialer som boligbebyggelsen i lokalplanområdet og skal fungere som et naturligt mødested mellem de to boligområder.

Fælleshuset bliver synligt fra Haughus Allé samt fra den kommende nye vej og vil orientere sig funktionsmæssigt mod offentligheden. Sammen med Haughus kan det betragtes som en destination i området. Den nære placering ved alléen skaber samtidig mulighed for, at der fremadrettet kan opstå synergier mellem Haughus og fælleshuset.



Billede 1. Haughus Allé – udsigt mod syd, mod Haughus. Boligområde Bøgehegnet er synligt på den højre side af billedet. Placering af delområde 2 med fælleshus og fælles opholdsarealer er markeret med en stiplet linje.



Figur 8. Kortudklip, der viser placering af fælleshuset. Fælles opholdssteder placeres syd for fælleshuset, ved søen.

Illustration: AI arkitekter

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via Vejlevej. Vejbetjeningen er baseret på en enkel struktur med en stamvej der forgrener sig i seks boligveje.

Boligvejene er blevet udformet med let buede forløb og en smal kørebane, hvor fortov er placeret i den ene side og træer i den anden. Det er hensigten bag udformningen, at boligvejene skal virke fartsdæmpende og bidrage til et trygt boligmiljø. Den smalle kørebane skal medvirke til, at vejen opleves tilpasset den menneskelige skala.

For at sikre at der etableres tilstrækkelige parkeringspladser, stiller lokalplanen krav om etablering af minimum 2 parkeringspladser per bolig. En carport eller garage kan erstatte én parkeringsplads. For at bibeholde den grønne karakter som rabatterne er med til at skabe, må der ved hver bolig etableres én overkørsel med en bredde på maksimum 6 meter.

Forbindelser

I lokalplanen er der fokus på at fremme bæredygtig mobilitet ved at skabe et sammenhængende netværk af attraktive, trygge og let tilgængelige stier, der binder lokalplanområdet sammen med de eksisterende boligområder, skolen og resten af byen. I planlægningen sikres blandt andet, at den historiske allé til Haughus bevares. Alléen lukkes delvist for biltrafik, og den nordlige del omdannes til en sti, som fremover skal lede gående og cyklister til et busstoppested ved Vejlevej, se kortbilag 3.

Ubebyggede arealer

Grøn-blå balance

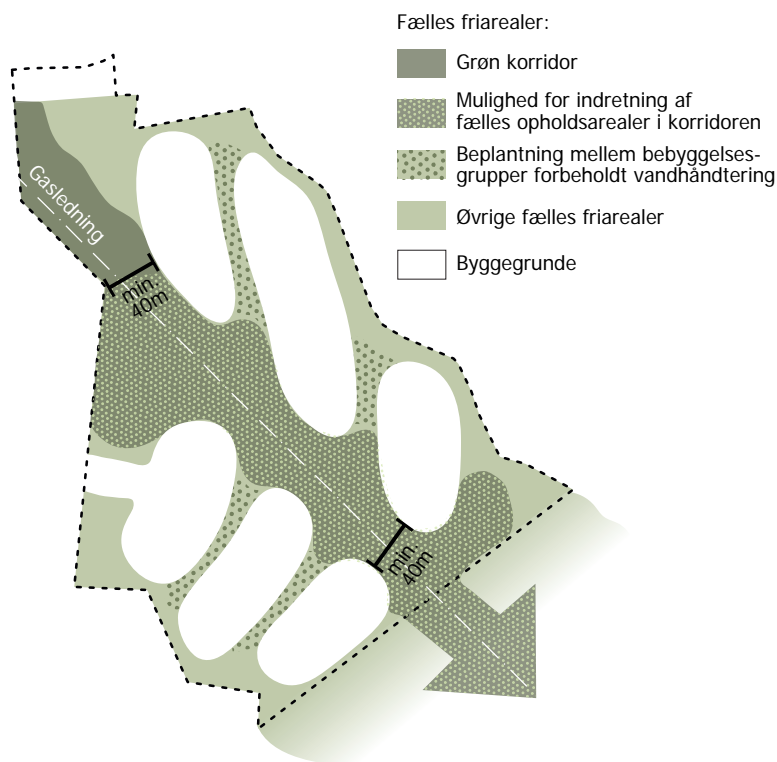
Det er hensigten i lokalplanen, at de grønne og blå elementer i området kan fungere som rekreative arealer. Vandhåndteringen gøres synlig gennem wadier, som både bidrager til områdets æstetik og giver mulighed for ophold og rekreation. Der udlægges en grøn korridor igennem området, som binder de grønne områder sammen og danner en sigtelinje mod det åbne land.

Korridoren ligger i traceet for gasledningen og fungerer samtidig som rygrad for vejbetjeningen af boligenklaverne samt det rekreative stisystem. Lokalplanen sikrer, at der i og langs korridoren indrettes grønne områder med vandhåndtering, fælles opholdsarealer samt stier.

Beplantning i lokalplanområdet bærer et naturligt præg for at bidrage til biodiversitet og sikre områdets naturlige udseende. Grønne områder mellem boligvænger er forbeholdt vandhåndtering.

Et markant gammelt egetræ, samt beplantning ved det bevaringsværdige dige sikres desuden bevaret via lokalplanen.

Terrænregulering begrænses, og bebyggelse og infrastruktur tilpasses de eksisterende landskabelige træk.



Figur 9. Princip for placering af grønne områder i lokalplanområdet.

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. N81 (habitatområde H71, Øvre Grejs Ådal) beliggende ca. 750 meter syd for planområdet.

Det vurderes, at det kan udelukkes, at planen påvirker udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område og områdets integritet væsentligt på grund af planens omfang og indhold. Vurderingen baserer sig endvidere på, at afstrømningsforholdene inden for lokalplanområdet forbliver uændrede.

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 2001 blev der registreret stor vandsalamander i et vandhul cirka 170 meter syd for projektområdet. Dette vandhul ligger cirka 370 meter fra vandhullet i lokalplanområdet. Der er ingen tydelig ledelinje mellem vandhullerne, men forekomst kan ikke udelukkes.

Lokalplanen vurderes ikke at forringe vandhullets egnethed som yngle- og rasteområde for stor vandsalamander eller andre padder. Planen sikrer en afstand på mindst 10 meter fra boliggrunde til vandhullet, som forhindrer skyggepåvirkning og randzonepåvirkning, så vandhullets funktion opretholdes.

Der findes et stort egetræ inden i lokalplanområdet, som er egnet som yngle- og rasteområde for flagermus. Flagermus kan også benytte det beskyttede dige i områdets nord-østlige grænse samt skoven syd for området som ledelinje og fourageringsområde.

I lokalplanen sikres bevaring af både egetræet og diget med beplantning.

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i området kan forekomme øvrige dyre- eller plantearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er tale om et barmarksprojekt og området vurderes ikke egnet som et yngle- eller rasteområde. 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.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet ligger et § 3-beskyttet vandhul på cirka 580 m², se *kortbilag 2*. Vandhullet fremstår menneskeskabt, med stejle brinker og omgivet af pilekrat. Der blev registreret arter som lysesiv og lav ranunkel i randen af vandhullet. Der er et begrænset opland, og ingen tydeligt afløb eller indløb blev fundet. Nedlæggelse af en eksisterende dræn vurderes derfor ikke at medføre væsentlig tilstandsændring.

Det er Vejle Kommunes vurdering, at vandhullet godt må udvides, såfremt der sikres en afstand på mindst 10 meter fra vandhullets øvre kant til boliggrunde samt at der etableres naturforbedrende tiltag, som fladere brinker eller bugtende bredforløb. Vandhullet kan desuden fungere som yngle- og rasteområde for padder og som fourageringsområde for flagermus. Udvidelse af vandhullet kræver dispensation fra Vejle Kommune.

Skovbyggelinjen

Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Naturstyrelsen kan ophæve skovbyggelinjen, mens kommunen kan dispensere fra linjen.

Lokalplanens sydligste del ligger cirka 110 meter fra skoven ved Haughus og er omfattet af skovbyggelinjen, se *kortbilag 2*.

Vejle Kommune forventer at meddele dispensation til byggeri og anlæg, der er i overensstemmelse med denne lokalplans bestemmelser, såfremt de ikke tilsidesætter beskyttelsesinteresse.

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 i november 2025 udført en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet, øst for Haughus Allé, matrikel 1a, på et areal, der svarer til 80.000 m². Der er fundet massive spor af fortidig bebyggelse fra bronzealder, jernalder, middelalder og renæssance over et område på 26.000 m², som er blevet udpeget for bygherre. Den del af lokalplanområdet, som ligger vest for Haughus Allé og er en del af matrikel nummer 1s, er ikke tidligere undersøgt af Vejlemuseerne. Syd for området har museet tidligere gjort fund af fortidig bebyggelse, primært fra ældre og yngre bronzealder, samt fra jernalder. Vejlemuseerne anbefaler derfor, at der laves en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område.

Diger

Sten- og jorddiger med beplantning i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændringer af digets tilstand. Digerne er beskyttede mod tilstandsændringer ud fra de bærende værdier: Den biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Den del af lokalplanen, som er omfattet landzonen er på 7,7 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner, støjvolde, servitutter for ledninger o.l. Desuden fratrækkes områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven. 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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for området.

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.

Rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

En del af lokalplanområdet, hvor der skal etableres boliger og fælles opholdsarealer er omfattet af rammeområdet 3.B.40, der er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som for eksempel offentlige og private institutioner.

En del af lokalplanområdet, hvor der skal etableres vejadgang til området, er omfattet af rammeområdet 3.B.35, der er udlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse.

Ifølge ramme 3.B.40 skal planen fastlægge de blågrønne strukturer til natur- og klimatiltag samt den overordnede vejinfrastruktur. Mellem 20 - 30% af det samlede areal skal anvendes til natur- og klimatiltag afhængig af boligtype. Naturudviklingen skal være med til at sikre sammenhængen mellem naturområder. Vandhåndtering skal tænkes sammen med naturudviklingen.

Grundstørrelse for åben-lav boligbebyggelse må være mellem 450 og 900 m². Bebyggelsesprocent for én etage er maks. 25%.

Der skal desuden udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 10% af grundarealet for åben-lav boliger. Arealer til natur og vandhåndtering skal være mindst 20% for åben-lav bebyggelse.

Ifølge rammebestemmelser, skal udbygningen af Jelling mod øst ske efter en helhedsplan der også dækker perspektivområdet.

Planen åbner op for muligheden for, at etablere mindre parceller på små grunde, med god plads til vandhåndtering og rekreation langs en stor grøn korridor på tværs af området. Der er blevet tegnet en helhedsplan for perspektivområdet, som tager højde for rammens bestemmelser. Etablering af en ny vejadgang er desuden mulig ifølge rammebestemmelserne. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

Servitutter

Inden for lokalplanområdet løber en el-transmissionsledning og en gasledning, som er deklareret med servitútbælter. Disse skal respekteres ved realisering af området. Placering af ledningerne og servitútbælterne fremgår af *kortbilag 2*.

Gasledning - deklaration fra 08.05.1985

Langs gasledningens tracé er der tilgylt et areal på 10 meter omkring ledningens midte. Inden for arealet må der, jævnfør servitutten, ikke opføres bebyggelse, plantes træer med dybtgående rødder eller foretages noget, der på anden måde kan være til gene for ledningsanlægget. Ledningsejer har ret til vedligeholdelse med videre.

El-ledning, 60 kv - deklaration fra den 09.09.1994

Langs elledningens tracé er der tilgylt et areal på 2 meter omkring elledningens midte. Inden for arealet må der, jævnfør servitutten, ikke opføres bebyggelse, plantes træer eller foretages noget, der på anden måde kan være til gene for ledningsanlægget. Ledningsejer har ret til vedligeholdelse med videre.

Al arbejde inden for servitútbælterne kræver forudgående tilladelse og eventuel dispensation fra ledningsejer.

Derudover er der lyst en række deklarationer vedrørende vejbyggelinje, færdselsret, kloak- og vandledninger, oprensning af eksisterende sø. Disse forhold skal ligeledes respekteres ved realisering af planen.

Servitutter er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og lokalplanen medfører derfor ikke aflysning af eksisterende deklarationer.

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 og variation i orientering af bebyggelsen. Der er desuden arbejdet med at sikre en grøn karakter i boligområdet, både i de fælles opholdsarealer langs den grønne korridor og langs boligvejene, for at skabe attraktive udemiljøer og gaderum, samt styrke den samlede kvalitet i 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 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 fremstår stærk på tværs af alle fem bæredygtighedsområder. Særligt udmærker den sig ved meget høj kvalitet inden for *Bylivskvalitet*, *Transport* samt *Inddragelse*. Planen opnår samtidig en høj vurdering inden for *Miljøpåvirkning* og *Ressourceforbrug*.

Miljø

Lokalplanen opnår en høj vurdering inden for global og lokal miljøpåvirkning. Der arbejdes aktivt med regnvandshåndtering (wadier og nedsivning) og samtidig understøttes biodiversiteten via etablering af en grøn korridor og grønne forbindelser på tværs af planen.

Inden for ressourceforbrug vurderes planen også positivt, da der vælges robuste og langtidsholdbare materialer med lavt vedligeholdelsesbehov, og da terrænet i vid udstrækning bevares.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

Lokalplanen opnår en høj vurdering i forhold til bykvalitet. Der skabes et trygt boligområde med sin egen identitet. Livet i området understøttes af stiforbindelser, fællesfaciliteter og fokus på tryghed via synlighed og belysning. Området supplerer boligtypologier i den østlige del af Jelling, hvilket understøtter forskellige brugergrupper og livsfaser og styrker både funktionalitet og social bæredygtighed.

Teknik

Planen er topvurderet i transport. Der er skabt et klart vejhierarki med fokus på trafiksikkerhed og lav hastighed. Bløde trafikanter prioriteres højt gennem sammenhængende stinet, der kobler området til omgivelserne, rekreative områder og skolen.

Proces

Inddragelsesprocessen er omfattende med løbende dialog med naboer, specialister, forsyningsselskaber og Vejle Kommune. Bygherren planlægger direkte brugerinddragelse af beboere ved Bøgehegnet i forbindelse med program-

mering af fælles opholdsarealer og fælleshus, som opføres til gavn for begge boligområder. Inddragelsen forventes at øge ejerskab og kvalitet i fælles faciliteter samt styrke synergien mellem de to boligområder.

Økonomi

Planen bygger på veldokumenterede erfaringer fra et tidligere projekt med høje resultater i levetidsomkostninger. Fokus er på robuste materialer, effektiv arealudnyttelse og fleksible løsninger, hvilket sikrer langsigtet økonomisk bæredygtighed. Samtidig bidrager projektet til lokal værdiskabelse gennem integration i landskabet og styrkelse af stedets eksisterende kvaliteter, herunder Haughus Allé og fremtidig adgang til Haughus Skov.

Oversvømmelse og erosion

Oversvømmelse

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 ikke udpeget som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. En del af planområdet afleder dog overfladevand mod nord, til en nærliggende mark, som kan blive udsat for oversvømmelse.

Der er i forbindelse med lokalplanlægning blevet udarbejdet en vandhåndterings plan. Ifølge planen vil afledning af vand fra det aktuelle lokalplanområde ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes.

Områdets eksisterende volumener og lavninger ønskes i videst muligt omfang bevaret, således de eksisterende strømningsveje ud af området ikke ændres unødvendigt.

Terrænet bliver moduleret med wadier imellem boligklyngerne, der sikrer området mod ekstreme hændelser og samtidig giver området et rekreativt naturelement.

Håndtering af tag- og overfladevand

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne.

Lokalplanområdet består overvejende af grønne og ubefæstede arealer med lav afløbskoefficient, hvilket betyder, at en stor del af nedbøren nedsiver eller tilbageholdes lokalt.

Terrænet bliver udformet med wadier, der fungerer som lavninger til midlertidig tilbageholdelse og forsinkelse af regnvand i området. Wadierne vil bidrage til øget lokal nedsivning ved hverdagsregn og fungerer samtidig som terrænelementer, der kan tilbageholde og styre vandet ved ekstreme regnhændelser.

Området vil blive separatkloakeret, hvor tag og overfladevand ledes til et fællesprivat regnvandsbassin syd for lokalplanområdet.

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 støder op til et forsyningsområde med fjernvarme fra Jelling Varmeværk.

Spildevand

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, det vil sige, 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.

Vejle Spildevands regnvandsbassin placeres syd for lokalplanområdet, som vist på *bilag 4*.

Alternativt giver lokalplanen i bestemmelsen §3 også mulighed for at placere et regnvandsbassin inden for området. Dette skal i givet fald placeres hensigtsmæssigt, for eksempel i den sydøstlige del af lokalplanområdet.

Af hensyn til afledningen af regn- og spildevand er minimumssokkelkoten i lokalplanen fastlagt til 102,75. Grundejer skal foranledige og bekoste afvanding af eventuelle kælder.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er undtaget af områdeklassificeringen.

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.

Bygherren har udarbejdet en lugtberegning, der dokumenterer lugtpåvirkningen fra den nærliggende virksomhed - European Protein i lokalplanområdet. Der konkluderes i rapporten, at de vejledende grænseværdier for lugtbidrag ved boligområdet og opholdsarealer, er overholdt.

Støj ved følsom anvendelse

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

Lokalplanområdet grænser op til en tømrervirksomhed mod nordøst. Forud for vedtagelsen af lokalplanen etableres en 4 meter høj støjskærm på virksomhedens areal, som ligger udenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanlægningen har bygherren fået udarbejdet støjberegninger. Ifølge rapporten, medvirker støjskærmen til, at de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj overholdes for alle områder til boliger og opholdsarealer.

Lokalplanområdet grænser op til Vejlevej.

I forbindelse med lokalplanlægningen har bygherren fået udarbejdet støjberegninger for denne vejstøj-kilde. Ifølge rapporten er en mindre del af lokalplanområdet mod nord påvirket af støj fra vejen.

Da boliger og opholdsarealer placeres uden for de støjbelastede områder, vurderes støjpåvirkningen ikke at være væsentlig. De vejledende støjgrænseværdier for boliger og opholdsområder er overholdt.

Trafikkapacitet

Boliger i området forventes at give mere trafik på Vejlevej. Vejlevej vurderes at være dimensioneret til at kunne håndtere den fremtidige trafik.

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, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, 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 og 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.

Lugt fra nærliggende virksomhed vurderes ikke væsentlig, da gældende grænseværdier overholdes.

Lokalplanområdet grænser op til en tømrervirksomhed mod nordøst. Forud for ibrugtagning af lokalplanen etableres en 4 meter høj støjskærm på virksomhedens areal, som ligger udenfor lokalplanområdet. Støj fra den nærliggende tømrervirksomhed vurderes ikke at være væsentlig, idet de gældende grænseværdier overholdes som følge af etableringen af støjskærmen.

Iflg. støjrapporten, er en mindre del af lokalplanområdet påvirket af støj fra vejen. Det sikres gennem lokalplanens bestemmelser, at boliger og opholdsarealer placeres uden for de støjbelastede områder.

Der er blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanlægningen. Vandhåndtering sker via grøfter, som leder vandet til regnvandsbassinet syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af hverken afstrømning eller vandmiljø.

Der er ikke registreret væsentlige påvirkninger af Natura 2000-områder. Bilag IV-arter vurderes ikke væsentligt påvirket, da eksisterende vandhul, dige i den nordlige del af lokalplanområdet samt et stort træ, centralt i lokalplanområdet bevares og beskyttes.

Økologiske forbindelser omkring Haughus Skov vurderes derudover ikke forringet med baggrund i lokalplanens anvendelse og placering.

Området, hvor der udvikles boliger, udgør ca. 7,7 ha og vurderes i forhold til arealforbrug at være en naturlig byudvidelse i Jelling.

Planen indeholder desuden rekreative kvaliteter i form af stier, grønne opholdsarealer og et fælleshus, som kan styrke lokalsamfund og mobilitet. Haughus Allé bevares som et vigtigt kulturhistorisk og landskabeligt element.

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

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1447

Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej, Jelling

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål og grønne områder,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til boligvejes og bygningernes udformning og materialevalg, så der opnås en høj arkitektonisk kvalitet,

at fastsætte principper for beplantning og grøn struktur i området,

at fastsætte principper for placering af områdets fælles opholdsarealer, fælleshus og rekreative forbindelser,

at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 1g samt en del af matrikelnumrene 1a, 1s og 7000a, alle af Haughus, Jelling. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 5. april 2026 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalområdet opdeles som vist på *kortbilag 1* i følgende delområder: 1 og 2.

2.3

Matrikelnummer 1g samt en del af matrikelnummer 1a af Haughus, Jelling overføres fra landzone til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse med én beboelsesbygning per grund samt fælles fri- og opholdsarealer med tilhørende fælles faciliteter for lokalplanområdet.

3.2

Delområde 2 skal anvendes til fælleshus samt fælles opholdsarealer med tilhørende fællesfaciliteter.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan der udlægges areal til fællesfaciliteter for lokalplanområdet som for eksempel miljøstation, infrastruktur til alternative drivmidler til transport, herunder ladestandere, fælles p-pladser.

Der kan desuden opføres transformer- og pumpestationer, regnvandsbassin, og LAR-løsninger til forsinkelse af regnvand, samt tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1

Byggegrunde skal udstykkes med et areal på minimum 450 m² og maksimum 700 m². Andel af veje og fælles grønne arealer kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.

Udstykningen skal ske ifølge principperne på kortbilag 3, hvor byggegrunde grænser både til boligvejen og fælles friarealer.

4.2

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vejlevej som vist på *kortbilag 3*.

5.2

Der skal sikres mulighed for vejadgang til regnvandsbassinet, der ligger syd for lokalplanområdet, i princippet som vist på *bilag 3*.

5.3

Vendepladser og oversigtsforhold skal etableres med en udformning i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler.

5.4

Veje skal etableres med kantsten og med et buet vejforløb. Se princip for udformning af vejforløbet på *kortbilag 3*.

5.5

Vej A-A (stamvej) skal udlægges i en bredde på minimum 12,0 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

5.6

Vej B-B (boligveje) skal udlægges i en bredde på 8,8 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter. Der skal etableres fortorv med belysning i én side af vejen og træer i den anden. Se tværprofil på *diagram 1*.

Træer i rabatten skal være plantet med maksimalt 18 meter mellemrum.

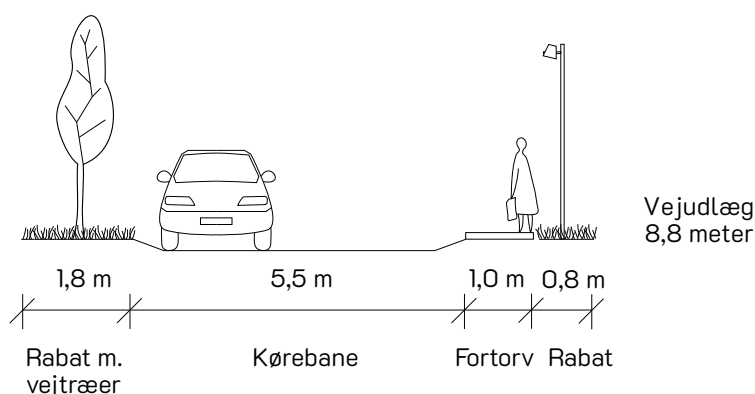


Diagram 1. Tværprofil af boligveje.

5.7

Der må kun etableres én indkørsel til hver ejendom med en maksimum bredde på 6,0 meter.

Stier

5.8

Hovedstier:

- *Skolesti*

Skolesti skal udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 3,0 meter og forsynes med belysning.

Stien skal placeres i den sydlige del af lokalplanområdet i princip som vist på *kortbilag 3*.

Stien skal anlægges med asfalt.

- *Rekreative stier*

Rekreative stier skal udlægges i en bredde på minimum 3,0 meter med en stibanebredde på 2,0 meter og forsynes med belysning.

Rekreative stier skal placeres i og langs den grønne korridor, centralt i lokalplanområdet, i princip som vist på *kortbilag 3*.

Rekreative stier skal anlægges med fast belægning som for eksempel grus, stenmel eller asfalt.

5.9

Sekundære stier skal udlægges som trampester uden belysning. Se principiel placering på *kortbilag 3*.

5.10

Der skal sikres stiadgang til området fra eksisterende stier ved boligområdet Bøgehegnet, Vejlevej samt et muligt kommende boligområde øst for lokalplanen. Se principiel placering af stiadgange på *kortbilag 3*.

5.11

Stier skal holde en afstand på minimum 2 meter fra digefod på det beskyttede dige, der er vist på *kortbilag 2 og 3*.

Parkering

5.12

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til to p-pladser per bolig. Derudover skal der etableres minimum 10 parkeringspladser tilknyttet fælleshuset, hvoraf mindst én plads skal indrettes som handicap-parkeringsplads.

Ved boliger skal p-pladser placeres ved siden af hinanden. En carport eller garage kan erstatte én parkeringsplads.

5.13

Ved fælleshuset skal der udlægges minimum én cykelparkeringsplads per 50 m² fælleshusets areal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsen skal placeres i en afstand af mindst 10 meter fra lokalplanens grænse.

6.2

Boligbebyggelsen på en enkelt ejendom må maksimalt udgøre 150 m² inklusiv garage/carport.

6.3

Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 102,75 DVR90.

6.4

Det samlede boligbebyggelse i lokalplanområdet skal opføres med varierende boligarealer. Mindst to forskellige boligstørrelser skal indgå, og ingen boligtype må udgøre mere end 75% af det samlede antal boliger.

6.5

Bebyggelsen skal opføres i én etage.

6.6

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6,5 meter over niveauplan/terræn.

6.7

Boliger skal placeres i **grupper**, hvor enten gavlen eller facaden vender parallelt med vejen. Se *diagram 2*. Gruppering af boliger med ens orientering skal ske ifølge disse principper:

- Boligvej type A: Cirka halvdelen af boligerne skal orienteres med gavlen mod vejen
- Boligvej type B: Alle boliger skal orienteres med den lange facade mod vejen
- Boligvej type C: Alle boliger skal orienteres med gavlen mod vejen

Der må højst være fem boliger i træk med samme retning.

De enkelte boligvejstyper skal være placeret i lokalplanområdet i princippet som vist på *bilag A*.

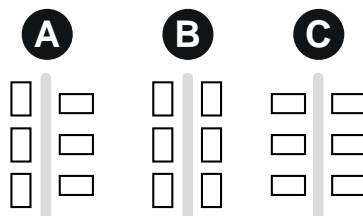


Diagram 2. Boligvejstyper A, B, C med gruppering af boliger med ens orientering.

6.8

Boligbebyggelse skal placeres mellem 2,5 og 5 meter fra vejskel.

For boligvejtype A og B gælder følgende:

For de boliger, hvis facader er placeret parallelt med vejforløbet, skal der laves forskyldninger på henholdsvis 2,5 og 5 meter fra vejskel. Se *diagram 3*.

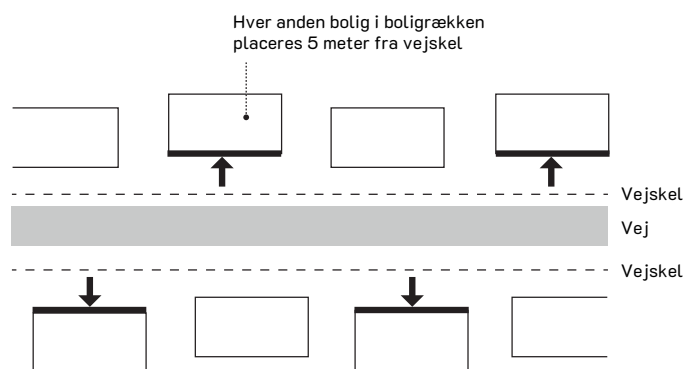


Diagram 3. Princip for forskyldning af de boliger, hvis facader er placeret parallelt med vejforløbet.

Garage, carporte og sekundær bebyggelse

6.9

Garage/carporte skal integreres i bebyggelsen under samme tag.

6.10

Sekundær bebyggelse på den enkelte ejendom må maksimalt udgøre 15 m².

6.11

Fritliggende udhuse og skure må ikke placeres nærmere vejen end husets facade mod vejen. Afstand til øvrige skel må ikke være mindre end 1,0 meter, og højden må ikke overstige 2,5 meter.

6.12

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

Byggelinjer

6.13

Der må ikke placeres bebyggelse indenfor:

- en afstand på 10 meter fra vejmidten af Haughus Allé.
- en vejbyggelinje med en afstand på 20 meter fra vejmidten af Vejlevej.

Se *kortbilag 3*.

6.14

På arealet, som udgår beskyttelseszone langs gasledningen, se *kortbilag 2 og 3* må der ikke etableres bebyggelse, som er i strid med den på ejendommen tinglyst deklaration.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Facader og tage

7.1

Bebyggelse indenfor hver boligvej skal have ensartede materialer og en sammenhængende farvesammensætning, i princippet som beskrevet herunder og vist på *bilag B*.

Boligvej 1

- Brun mursten
- Umalet/naturfarvet træ som listebeklædning
- Lysegrå eller hvide fuger

Boligvej 2

- Grå mursten,
- Sort- eller mørkegrå-malet træ som listebeklædning
- Lysegrå eller hvide fuger

Boligvej 3

- Rød mursten
- Umalet/naturfarvet træ som listebeklædning
- Lysegrå eller hvide fuger

Boligvej 4

- Brun mursten,
- Umalet/naturfarvet træ som listebeklædning
- Grå eller mørkegrå fuger

Boligvej 5

- Rød mursten
- Brunmalet træ som listebeklædning
- Mørkebrune fuger

Boligvej 6

- Grå mursten
- Sortmalet træ som listebeklædning
- Mørkegrå fuger

7.2

Boligbebyggelse skal udføres i blank mur og gavlen skal fuldmures.

7.3

Gavlfacader mod vej skal forsynes med mindst ét vindue.

For boliger i vejtype A kan kravet om vindue i gavlfacaden fraviges, såfremt der i stedet sikres visuel kontakt mellem bolig og vej. Dette opnås ved, at hegn mellem bolig og skur mod vejskel udføres som lavt hegn med en maksimal højde på 1,2 meter.

7.4

Den del af facaden, hvor der er integreret carport/garage/skur skal udføres med træ som listebeklædning eller lodret bræddebeklædning med listeprofil.

7.5

Vinduer og døre udføres som trævinduer eller træ/alu vinduer. Vinduer og døre skal udføres i farver tilpasset hovedbebyggelsens øvrige materialer og farvesætning.

7.6

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

7.7

Boligbebyggelse skal opføres med saddeltag med en hældning på minimum 30 grader. Saddeltage må ikke udføres med valm og skal være sorte.

7.8

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 integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden.

Fælleshus

7.9

Fælleshus skal udføres i samme farver og materialer, som anvendes til boligbebyggelsen i lokalplanområdet.

Andet

7.10

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.

7.11

Tekniske installationer som for eksempel varmepumper skal afskærmes, og fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.12

Affaldsbeholdere må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 2,5 meter. Affaldsbeholdere skal afskærmes, og arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt fremtræde i overensstemmelse med hovedbygningen. Afskærmningen må ikke være lavere end beholderene.

7.13

Hvis affaldsløsninger etableres som fælles løsninger ved indkørsel til boligveje, skal affaldsløsningerne afskærmes imod de grønne arealer af beplantning, der kan skjule affaldshåndteringen.

Affaldsløsninger skal dog ikke afskærmes, hvis de etableres som en nedgravet løsning.

7.14

Der må i lokalplanområdet ikke findes nogen form for skiltning og reklamering. Herfra dog undtaget:

- Ved egen bolig eller fælleshus: navne- og nummerskilt.
- Ved mindre virksomhed fra egen bolig: et skilt på højst 0,5 m² eller et skilt i form af løse bogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet skal monteres på dør/facade og markere indgangen.
- Almindelige henvisningsskilte i boligområdet.

Skilte må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10% af lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner og andre vandhåndteringsløsninger kan ikke medregnes i de fælles opholdsarealer.

Det primære fælles opholdsareal skal udlægges i delområde 2, se eksempel på placering af fælles funktioner på *kortbilag 4*.

Fælles friarealer

8.2

Fælles friarealer skal udformes med naturligt præg, besået med vildtgræs, eng- og vildblomster eller lignede, samt beplantet med stauder, hjemmehørende enkeltstående buske, træer og/eller træ-grupper. Beplantningen skal være af hjemmehørende arter fra plantelisten på *bilag C*.

8.3

I en 10 meter bred zone langs gasledningen, som er indtegnet på *kortbilag 2* og *3*, må der ikke anvendes planter med dybtgående rødder.

8.4

Der skal langs gasledningen etableres en grøn korridor med et buede forløb og med en minimumsbredde på 40 meter, i princippet som vist på *diagram 4* samt *kortbilag 4*.

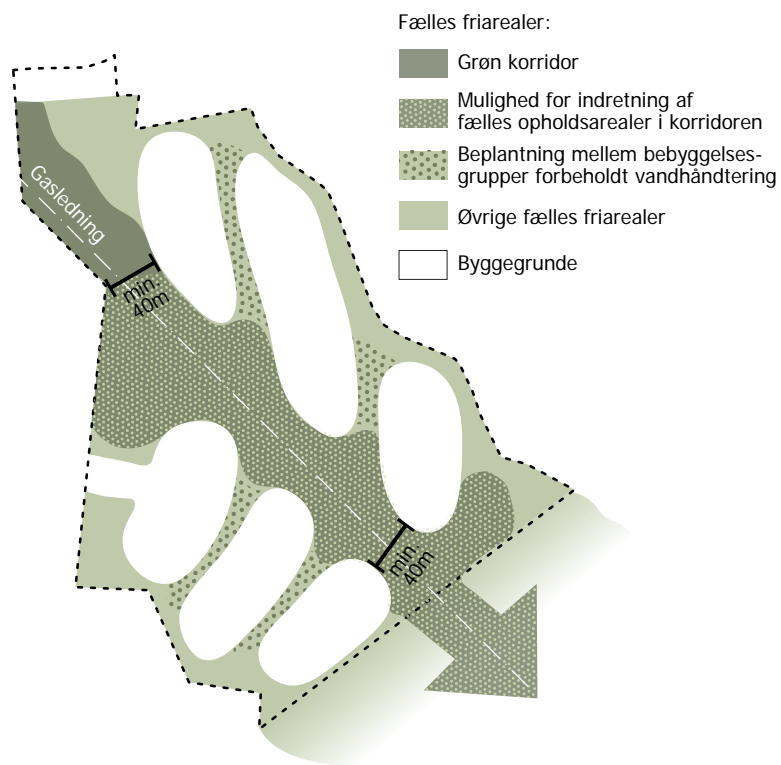


Diagram 4. Princip for opdeling og placering af fælles friarealer i lokalplanområdet

8.5

I korridoren må der kun indrettes vej, fælles friarealer, vandhåndtering, fælles opholdsarealer samt stier med dertilhørende faciliteter.

I korridoren må der ikke indrettes private haver eller bebyggelse. Dette gælder dog ikke fælleshus i delområde 2 med tilhørende fællesfaciliteter, samt fælles affaldsløsninger.

8.6

Der skal mellem boligvejene etableres fælles friarealer forbeholdt vandhåndtering, i princippet som vist på *diagram 4*.

Havearealer

8.7

Fra vejkant og 1,8 meter ind på grunden må der ikke opsættes et hegn.

8.8

Hegn skal etableres som levende hegn.

Der kan desuden på indersiden af levende hegn opsættes et trådhegn på maksimum 1,0 meter i højden.

Faste hegn er kun tilladt i boligvejtype A og C, mellem skure og de boliger, som vender gavl mod vej. Se §8.9.

8.9

Gælder boligvejtype A og C:

Hvor der er opført et skur i tilknytning til en bolig med gavl mod vej, kan hegnet mellem skuret og boligen udformes som fast hegn. Opdeling af boligvejtyper kan ses i *bilag A*.

Faste hegn skal udformes som mure eller plankeværk i træ og skal i materialevalg og udtryk svare til den tilhørende boligs facadematerialer. Se materialesammensætning i *bilag B*.

I boligvejtype A må faste hegn maksimalt være 1,2 meter høje. Højere hegn er dog tilladt, såfremt boligens gavlfacade mod vej forsynes med mindst ét vindue.

I boligvejtype C må faste hegn maksimalt være 1,2 meter høje.

8.10

Havearealer mod fælles friarealer må kun afgrænses med lave buske med naturligt udtryk, i princippet som vist på *diagram 5*.

Afgrænsningen af havearealer mod den grønne korridor tillades dog etableret som levende hegn. Se placering af grøn korridor på *diagram 4*.

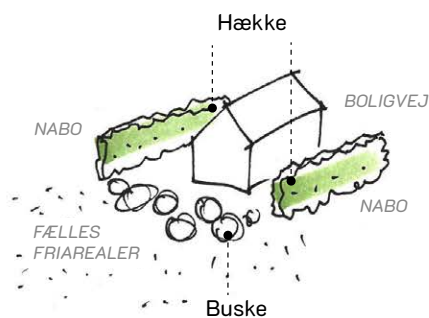


Diagram 5. Princip for afgrænsning af havearealer.

Beplantningszoner langs boligveje

8.11

Langs boligvejene skal der etableres zoner med beplantning.

Typer af beplantning skal for de enkelte boligveje være i overensstemmelse med sammensætninger vist på *bilag B*.

Placering af beplantningszoner skal være i overensstemmelse med principperne for den enkelte vejtype (type A, B og C), jævnfør *diagram 6*:

- For de boliger, som vender facader mod vejskel (ved boligvej type A og B), skal beplantningszoner placeres foran boliger, på en strækning mellem boliger og vejen.
- For de boliger, der vender gavle mod vejen (ved boligvej type B og C), skal beplantningszoner placeres i rabatten mellem boliger.

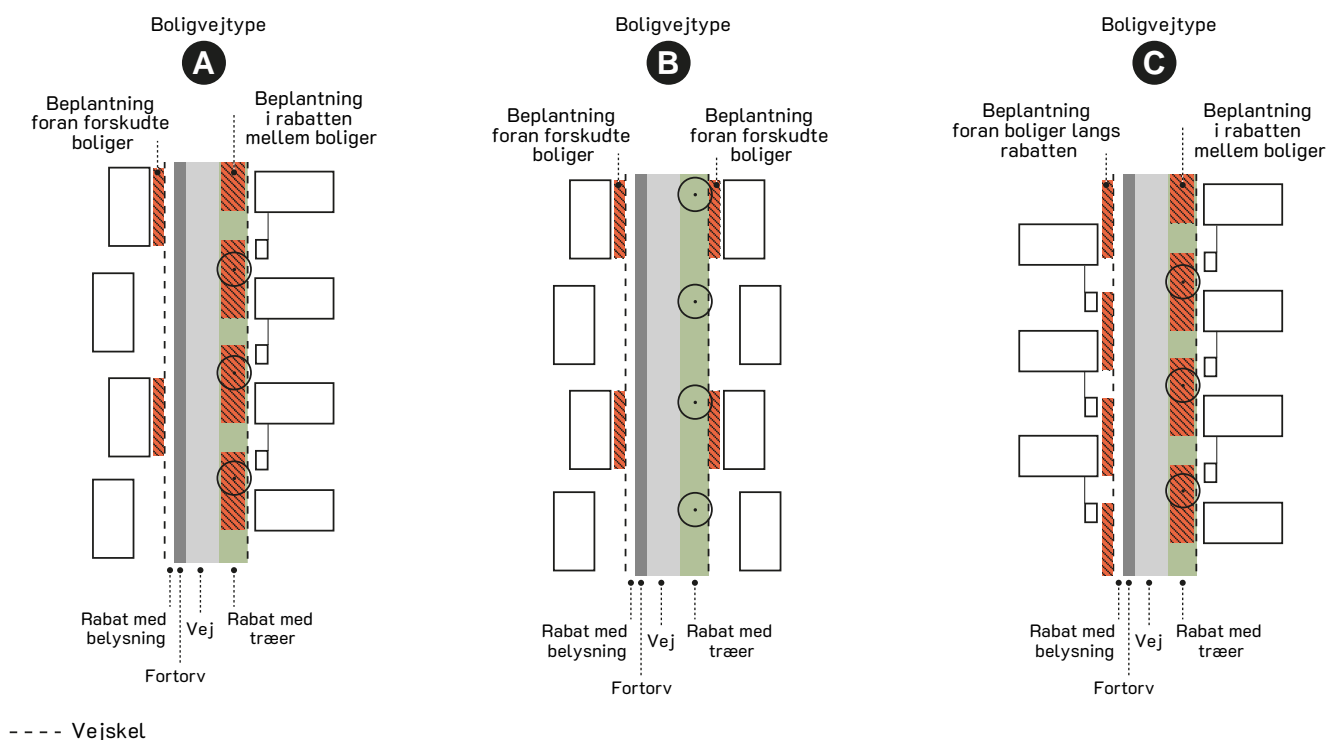


Diagram 6. Princip for placering af dekorative beplantningszoner langs boligveje.

8.12

Beplantningszoner skal være minimum 1,5 meter bredde og kan gennemskæres af vejadgang. Der må plantes træer i beplantningszoner.

Terræn

8.13

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

Belysning

8.14

Der skal etableres belysning ved opholdsarealer i delområder 2, samt langs veje og hovedstier i lokalplanområdet.

- Belysning af stamvejen skal udføres med en lyspunkthøjde på maksimum 6,0 meter
- Belysning af boligvejen skal udføres med en lyspunkthøjde på maksimum 3,5 meter
- Belysning af hovedstier skal udføres med pullerter med en lyspunkthøjde på maksimum 1,5 meter.
Hvis en del af stien anlægges i beskyttelseszonen ved søen, som er indtegnet på *kortbilag 2 og 3*, må der ikke være belysning på den del af stien.

Belysning skal være afskærmet og ikke blændende.

Tekniske anlæg og regnvandshåndtering

8.15

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes husstandsmøller/minimøller i lokalplanområdet.

8.16

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Det højeste punkt på solcellerne må maksimum være 1,5 meter over terræn. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

8.17

I fælles friarealer skal der etableres grøfter/wadier til vandhåndtering, jævnfør vandhåndteringsplanen.

8.18

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

8.19

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Bevaringsværdige strukturer

8.20

Eksisterende beplantning ved den naturbeskyttede sø bevares. Beskæring og udtynding af beplantningen kræver tilladelse fra Vejle Kommune.

8.21

Eksisterende træ markeret på *kortbilag 2* og *3*, skal bevares. Inden for træets drypzone må der ikke foretages terrænændringer, befæstelse eller byggeri.

Ved bygge- og anlægsarbejde skal træet sikres mod skader.

8.22

Eksisterende allé træer langs Haughus Allé skal bevares. Træerne må beskæres, udtyndes og gentilpantes så længe alléen beholder sin karakter og tæthed uden væsentlige huller.

Det er tilladt at supplere Haughus Allé med nye træer de steder, hvor der er huller i træækken.

Se placering af bevaringsværdige træer ved Haughus Allé på *kortbilag 3*.

8.23

Diget med beplantning, der fremgår af *kortbilag 2* og *3*, skal bevares. Diget må ikke ændres, ved at diget, eller dele af diget, fjernes, beplanter eller gentilpantes. Fældning af træer eller buske ved afsavning ved roden og fjernelse af rødder på diget, er ikke tilladt. Der må ikke fjernes sten. Diget kan vedligeholdes ved traditionel beskæring af træer som styning eller stævning, og træer og buske kan beskæres nænsomt. Eksisterende levende hegn på diget kan fornys eller udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske. Alle faste anlæg og terrænreguleringer skal holde en afstand på mindst 2,0 meter til digets fod.

Andet

8.24

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

8.25

Arealer omkring gasledningen og el-ledningen vist på *kortbilag 2* og *3* må ikke benyttes i strid med deklARATIONERNE.

§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1

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

det i § 3.1 nævnte fælleshus

de i § 5.8 nævnte hovedstier

de i §§ 5.12 og 5.13 nævnte parkeringsarealer for hver boligvej

de i §§ 8.1 og 8.4 nævnte fælles opholds- og friarealer

de i §§ 8.6 og 8.11 nævnte beplantninger for de enkelte veje samt fælles friarealer forbeholdt vandhåndtering mellem de enkelte veje

9.2

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

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1

Der er landbrugspligt på matriklen 1a, Haughus, Jelling. Inden realisering af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanafgrænsningen jævnfør landbrugsloven.

10.2

Indenfor skovbyggelinjen må der ikke opføres bygninger, skure, campingvogne eller master uden forudgående dispensation fra Vejle Kommune.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen kan sammenlægges med Grundejerforeningen Bøgehegnet.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af et delområde 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 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 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

12.1

Den del af lokalplan nummer 1055, offentliggjort den 8. juli 2009, som omfatter af den nye vejløsning på en del af matr.nr. 1s, Haughus, Jelling, bliver ophævet.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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.

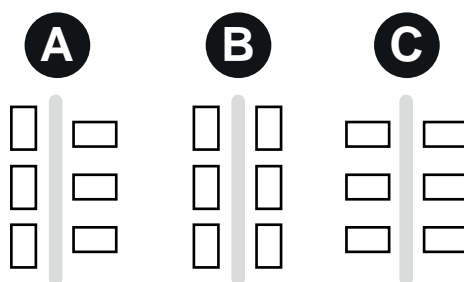
13.3

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.

13.4

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

BILAG A. BOLIGVEJTYPEN - PRINCIP FOR BOLIGERS ORIENTERING



Boligvej type A:

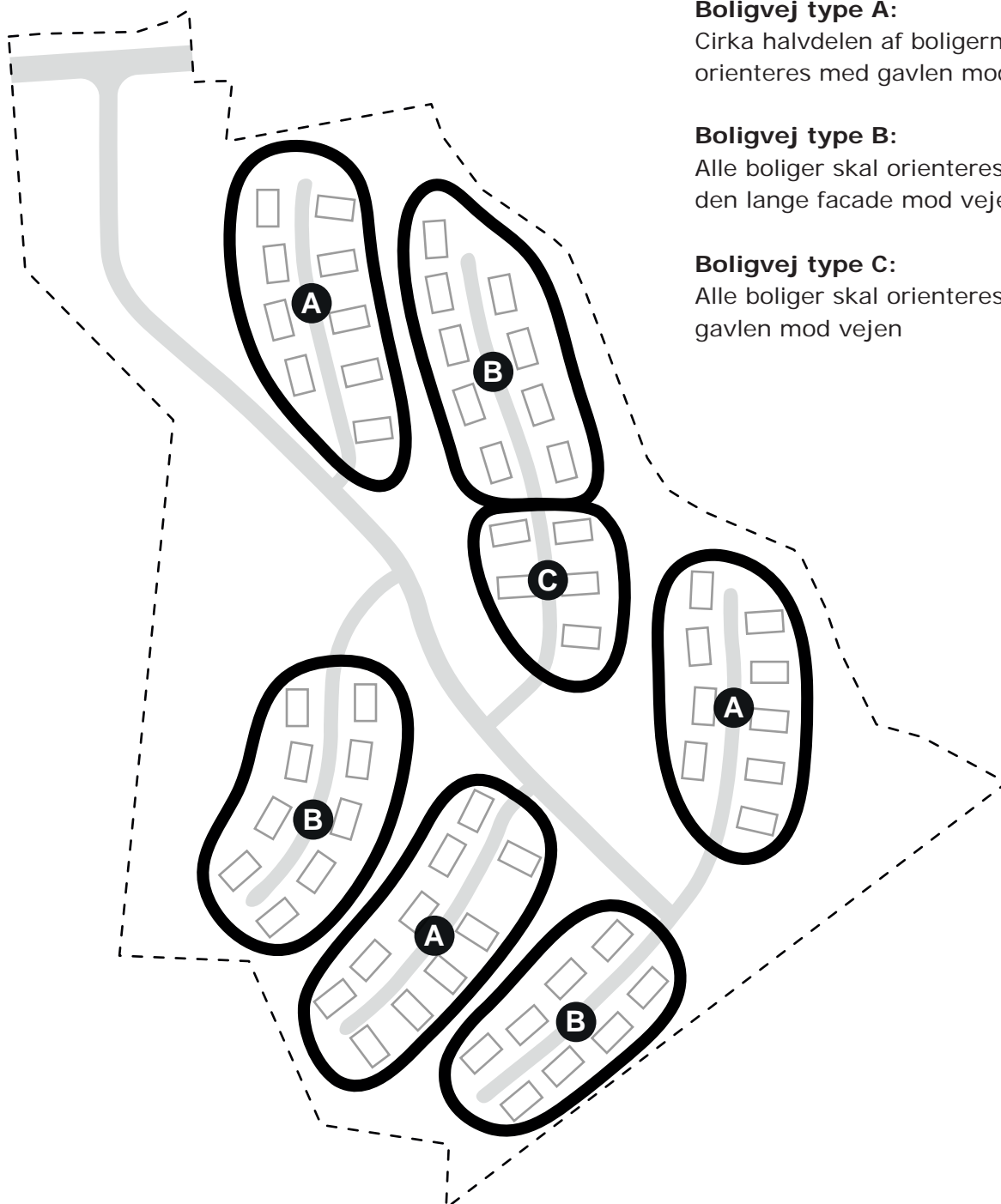
Cirka halvdelen af boligerne skal orienteres med gavlen mod vejen

Boligvej type B:

Alle boliger skal orienteres med den lange facade mod vejen

Boligvej type C:

Alle boliger skal orienteres med gavlen mod vejen



BILAG B. MATERIALER, FARVER OG DEKORATIV BEPLANTNING

Materiale sammensætning 1

- Brun mursten
- Umalet/naturfarvet træ som listebeklædning
- Lysegrå eller hvide fuger
- Forhavebeplantningstype 1



Materiale sammensætning 2

- Grå mursten,
- Sort- eller mørkegrå-malet træ som listebeklædning
- Lysegrå eller hvide fuger
- Forhavebeplantningstype 2



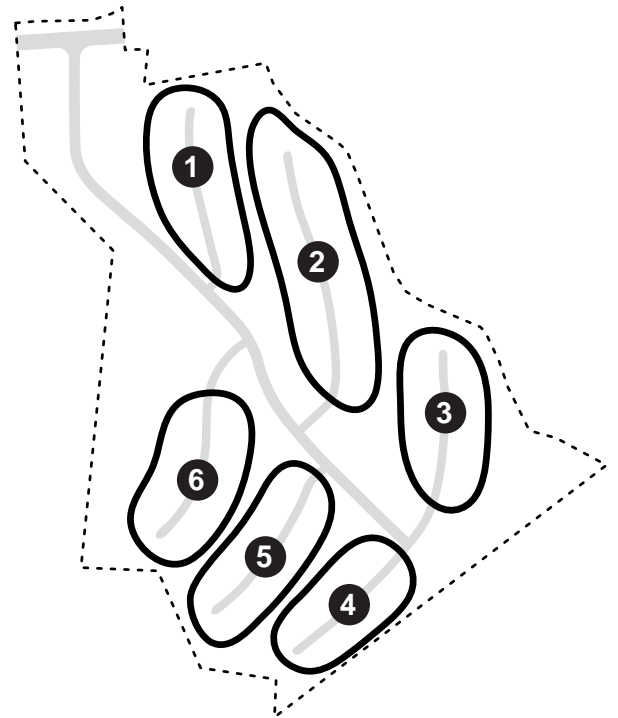
Materiale sammensætning 3

- Rød mursten
- Umalet/naturfarvet træ som listebeklædning
- Lysegrå eller hvide fuger
- Forhavebeplantningstype 3



Materiale sammensætning 5

- Rød mursten
- Brunmalet træ som listebeklædning
- Mørkebrune fuger
- Forhavebeplantningstype 5



Materiale sammensætning 4

- Brun mursten,
- Umalet/naturfarvet træ som listebeklædning
- Grå eller mørkegrå fuger
- Forhavebeplantningstype 4



Materiale sammensætning 4

- Grå mursten
- Sortmalet træ som listebeklædning
- Mørkegrå fuger
- Forhavebeplantningstype 5



BILAG C. PLANTELISTE

Urter og blomster

Liden skjaller (bør altid indgå, da den snylter på græs)
Rød-kløver
Aftenpragtstjerne
Alm. torskemund
Vild guleros
Blåmunke
Skovfladbælg
Musevikke
Løgekarse
Bidende ranunkel
Alm. rundbælg
Alm. røllike
Liden klokke
Nældebladet klokke
Alm. knopurt
Gul snerre
Prikbladet perikon
Blåhat
Hvid okseøje
Alm. kællingetand
Tjærenellike
Merian
Hulkravet kodriver
Alm. brunelle
Dagpragtstjerne
Blæresælde
Alm. slangehoved
Alm. kongepen
Lancetvejbred
Vellugtende gulaks
Alm. kamgræs
Harekløver
Tormentil (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)
Trævlekrone
Nyserøllike
Korsknap
Krybende læbeløs
Alm. mjøduert
Engkarse
Lægebaldrian
Engnellikerod
Blodrød storkenæb
Alm. sankthansurt

Slyngplanter og bunddække

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

Buske og lave træer

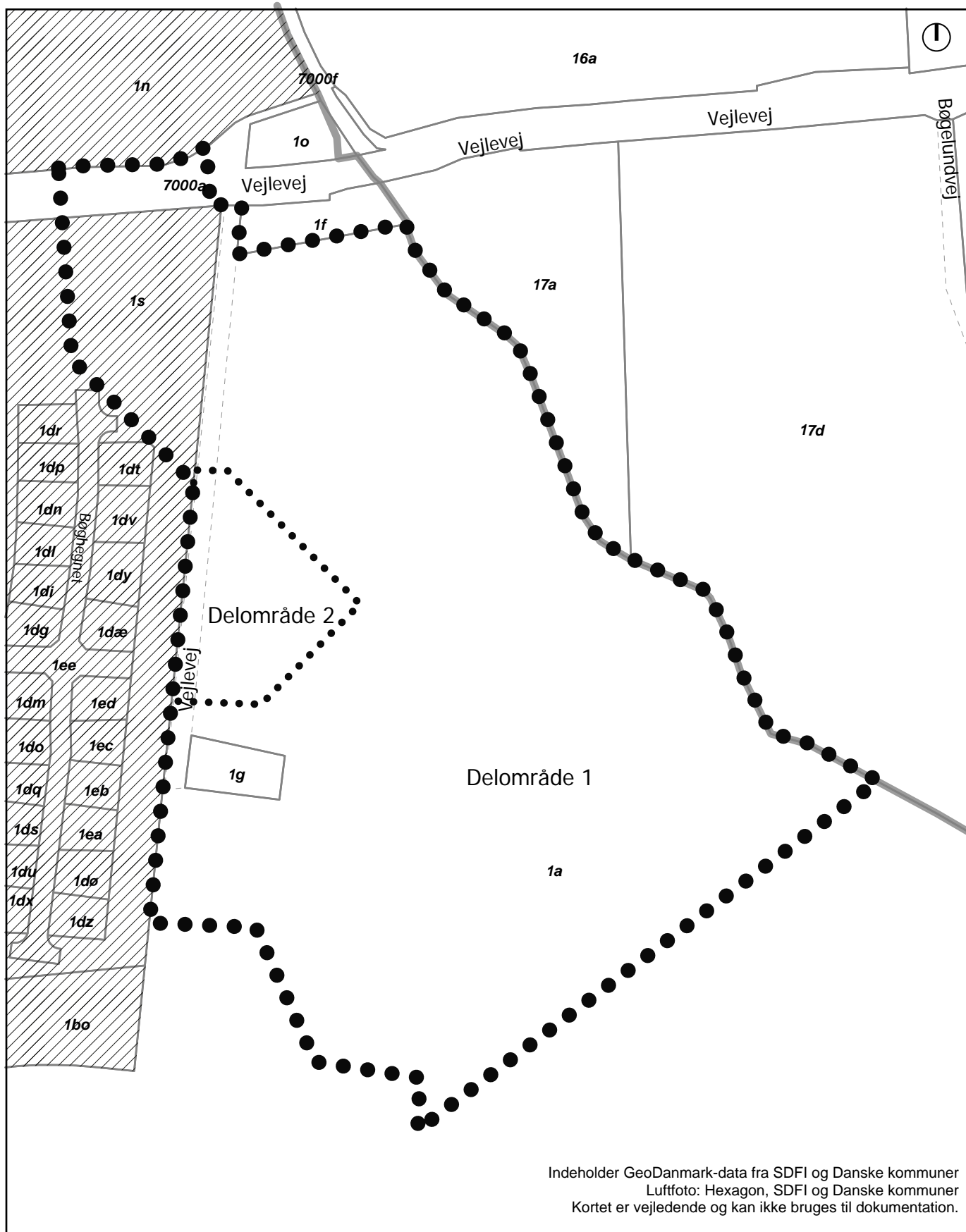
Solbær (*Ribes nigrum*)
Skov hindbær (*Robus idaeus*)
Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
Slåen (*Prunus spinosa*)
Blågrøn rose (*Rosa dumalis* ssp. *Dumalis*)
Snedrivebusk (*Spiraea cineria*)
Alm. æblerose (*Rosa rubiginosa*)
Glat hunderose (*Rosa canina* ssp. *Canina*)
Kvalkved (*Viburnum opulus*)
Tørst (*Frangula alnus*)
Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)
Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
Almindelig ene (*Juniperus communis*)
Bened (*Euonymus europaeus*)
Alm. hyld (*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*)
Seljerøn (*Sorbus intermedia*)
Rødel (*Alnus glutinosa*)
Fuglekirsebær (*Prunus avium*)
Spidsløn (*Acer platanoides*)
Småbladet lind (*Tilia cordata*)
Dunbrik (*Betula pubescens*)
Vortebirk (*Betula pendula*)

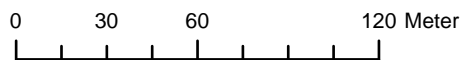
Høje træer

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



Signatur

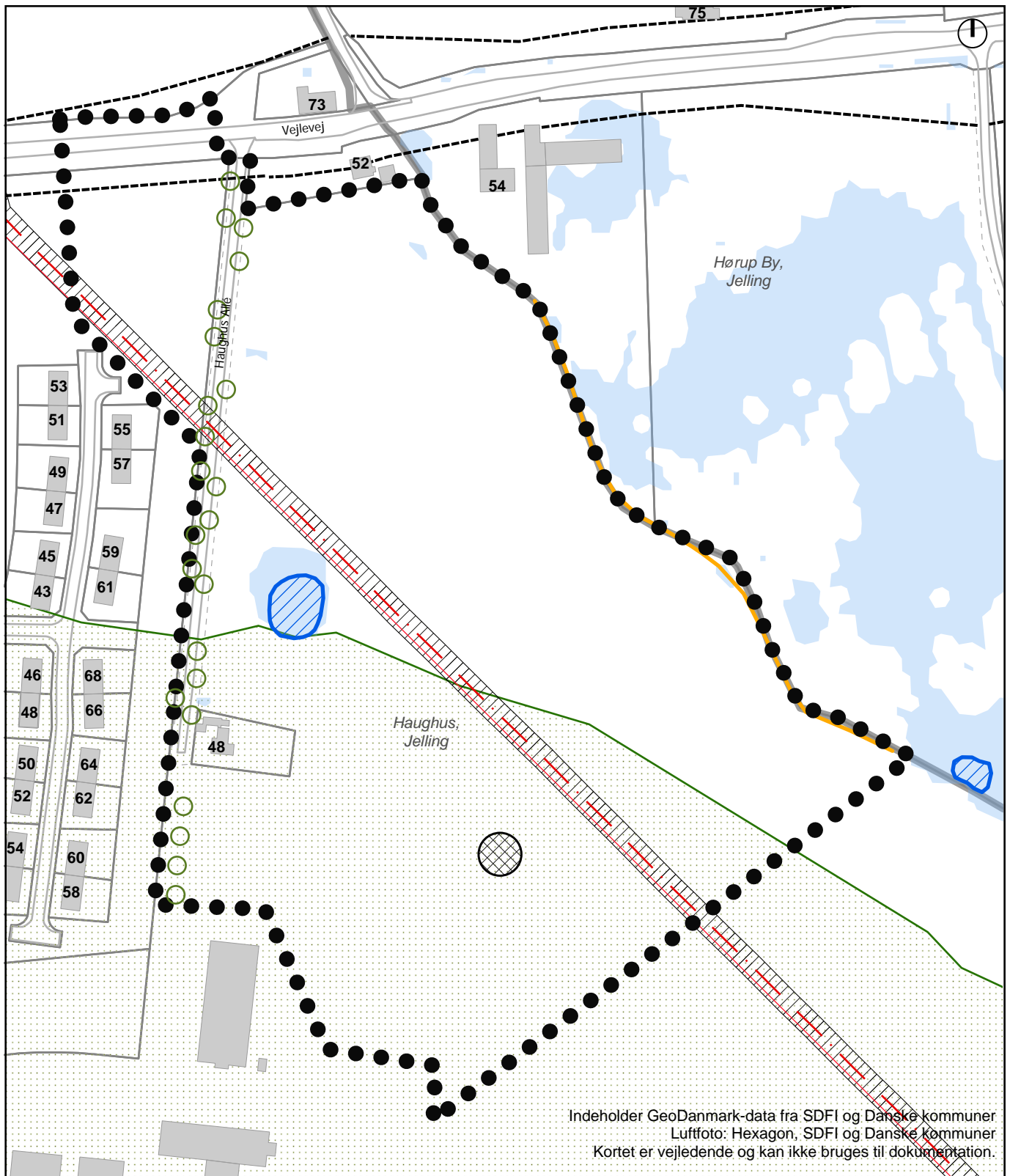
-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområder
-  Ejerlav
-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Eksisterende byzone


















Kortbilag 1

Lokalplan nr. 1447
 Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej,
 Jelling
Matrikler

Mål: 1:2.500
 Dato: 25.04.2026
 Rev:
 Init.: ANGAN



Signatur

- | | |
|---|---|
|  Lokalplanafgrensning |  Skovbyggelinje |
|  Ejerslav |  Beskyttet sø |
|  Matrikelskel |  Områder truet af oversvømmelse |
|  Optaget vej |  Bevaringsværdigt træ |
|  Bygninger med husnumre |  Bevaringsværdige træer ved Haughus Alle |
|  Vejbyggelinje | |
|  Beskyttede sten og jorddiger | |
|  Gasfordelingsledning 19-40 bar | |
|  El-ledning 60 kv | |
|  10 m servitútbælte ved gasledningen | |

0 30 60 120 Meter



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 1447

Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej, Jelling

Eksisterende forhold

Mål: 1:2.500

Dato: 25.04.2026

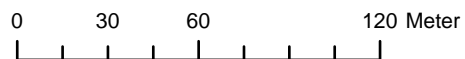
Rev:

Init: ANGAN

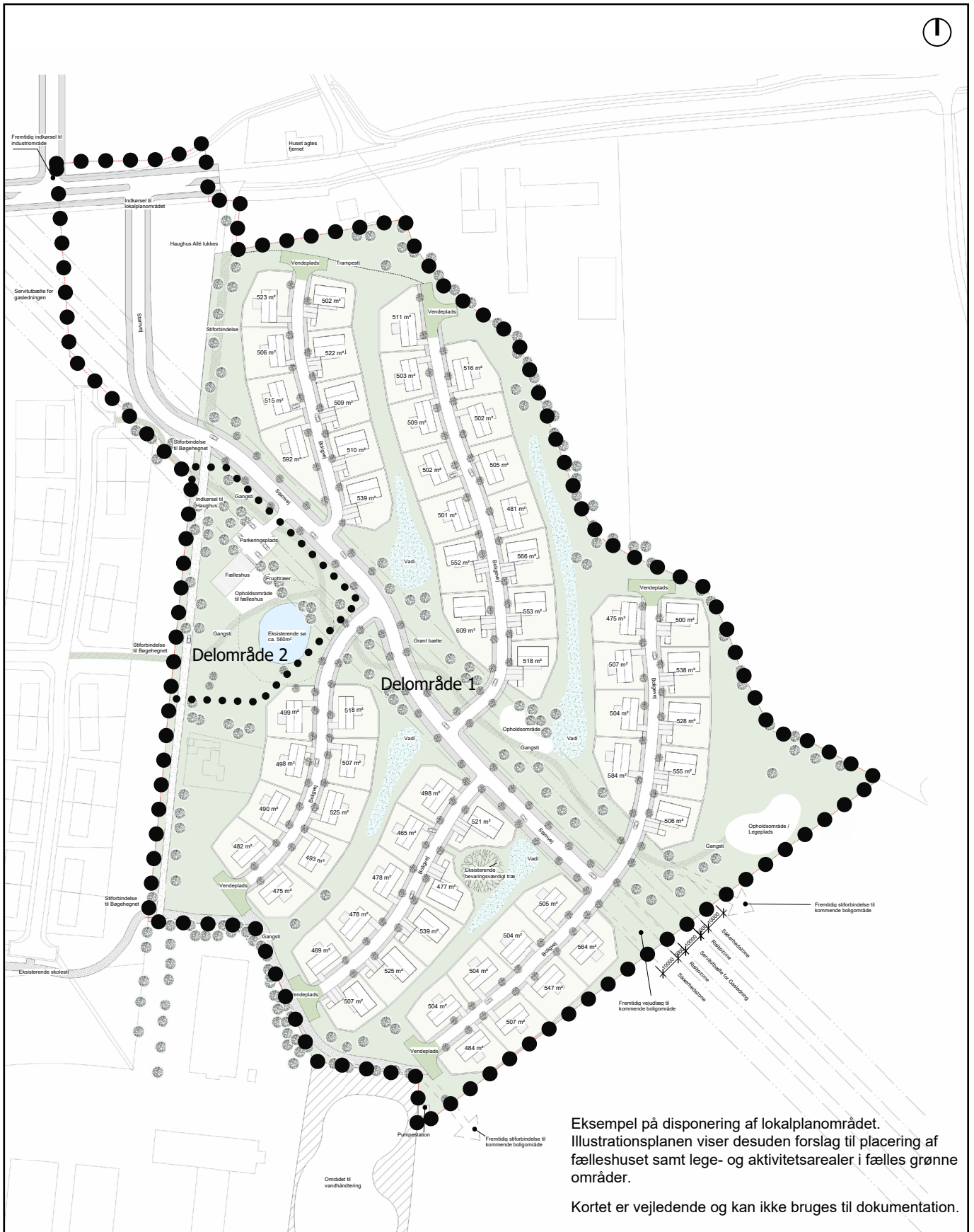


Signatur

- | | |
|--|---|
| ●●●●● Lokalanafgrænsning | ⋯⋯⋯ Gasledning med servitutbæltet |
| ●●●●● Delområder | ▼ Vejadgang |
| ■ Eksisterende bygninger | ■ Veje |
| - - - - - Vejbyggelinje 20 meter fra Vejlevejs midte | ▨ Arealreservation til fremtidig vej |
| ▬ Beskyttede sten og jorddiger | ▨ Mulighed for adgang til regnvandsbassin |
| ●●● Haughus Allé med bevaringsværdige træer | — Hovedstier |
| ⊗ Bevaringsværdigt træ | - - - - - Trampestier |
| ■ Beskyttet sø | ■ Grunde |
| ▨ 10 meter beskyttelseszone omkring søen | ■ Fælles friarealer |



<p>VEJLE Kommune Teknik & Miljø Plan & Energi</p>	<p>Kortbilag 3</p>
<p>Fremtidige forhold</p>	<p>Mål: 1:2.500 Dato: 25.04.2026 Rev: Init.: ANGAN</p>

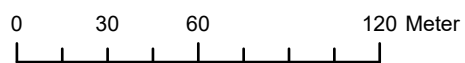


Eksempel på disponering af lokalplanområdet. Illustrationsplanen viser desuden forslag til placering af fælleshuset samt lege- og aktivitetsarealer i fælles grønne områder.

Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområder



	VEJLE KOMMUNE Teknik & Miljø Plan & Energi	Kortbilag 4
---	--	--------------------

Lokalplan nr. 1447 Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej, Jelling Illustrationsplan	Mål: 1:2.500 Dato: 25.04.2026 Rev: Init.: ANGAN
--	--

Illustrationen er udarbejdet af AI arkitekter



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

Offentliggørelse af lokalplanforslag nr. 1447

Vejle Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan nr. 1447 - Boligområde ved Vejlevej og Bøgelundvej, Jelling. Vejle Byråd har vedtaget forslaget på møde den 24.06.2026

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 på cirka 7,7 ha og ligger i forlængelse af det eksisterende boligområde Bøgehegnet ved Haughus i den østlige del af Jelling. Lokalplanområdet omfatter desuden en mindre del af eksisterende lokalplan nr. 1055, hvor en del af området fremadrettet bliver anvendt til vejbetjening. Det samlede lokalplanareal er derfor på ca. 8,3 ha.

Lokalplanens område omfatter matrikelnummer 1g samt en del af matrikelnumrene 1a, 1s og 7000a, alle af Haughus, Jelling. Området skal vejbetjenes fra Vejlevej, via en ny vejadgang med venstresvingsbane.

Lokalplanen giver plads til cirka 58 mindre étplanshuse på små grunde, hvor hver bolig maksimalt må være 150 m² inkl. carport. Husene varierer i orientering og størrelse for at skabe et mere mangfoldigt boligområde. Hver af områdets seks boligveje får desuden sin egen identitet gennem variation i materialer og forhøjebeplantning.

Anna Gancewska
Byplanlægger, Arkitekt

Mobil tlf.: 23804126
angan@vejle.dk

Her bor vi:
Kirketorvet 22
7100 Vejle

2. juli 2026

J. nr.: 01.02.05-P16-62-25

Teknik & Miljø Plan & Energi

Kirketorvet 22, 7100 Vejle
Tlf.: 76812273

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: Bygherrens udkast til fremtidig udnyttelse af lokalplanområdet

Et sammenhængende stinet binder området sammen med skole, by og de omkringliggende boligområder. Den historiske allé til Haughus bevares og omdannes delvist til sti mod busstoppestedet, mens biltrafik begrænses. Området forventes desuden at dele stiforbindelser og fælleshus med det nærliggende boligområde ved Bøgehegnet.

Grønne og blå elementer præger området. Regnvand håndteres synligt gennem naturlige grøfter, og en grøn korridor langs gasledningens tracé binder arealerne sammen og skaber en fri sigtelinje mod det åbne land. Korridoren fungerer samtidig som rygrad for både veje og stier.

Her kan du se forslaget

Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/hoeringer fra den 2.07.2026. Hvis du ønsker at få planen printet, kan du kontakte Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Høringsperiode

Offentlig høring i 7 uger fra torsdag den 2. juli 2026 med høringsfrist torsdag den 20. august 2026 kl. 15.00. Derefter tager byrådet endelig stilling til forslaget. Hvis indsigelsen også er på vegne af andre, skal du medsende fuldmagter. 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.

Derefter tager byrådet endelig stilling til planerne.

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 indvirkning på miljøet jævnfør miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes. Planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter væsentligt. Vurderingen bygger på planens begrænsede omfang og indhold samt på, at afstrømningsforholdene forbliver uændrede. Lokalplanen sikrer desuden bevaring af et gammelt egetræ og et beplantet dige samt en afstand på mindst 10 meter mellem boliggrunde og et eksisterende vandhul. Herved undgås skygge- og randzonepåvirkning, så vandhullets funktion opretholdes. Det vurderes derfor, at planen kan gennemføres uden at beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Screeningen kan i 4 uger fra offentliggørelsen ses på kommunens hjemmeside. Se høringer på 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,

Anna Gancewska
Byplanlægger, arkitekt

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.

1. 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

2. 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

3. 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

4. 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.

5. Modtagere eller kategorier af modtagere

Vi videregiver eller overlader ikke dine personoplysninger til andre.

¹ Lov nr. 502 af 23.05.2018

² Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2016/679

6. Overførsel til modtagere i tredjelande, herunder internationale organisationer

Vi overfører dine personoplysninger til modtagere uden for EU og EØS:

- Nej Ja

7. 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.

8. 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 formålet med behandlingen samt den relevante lovgivning på området. Når vores behandling af dine personoplysninger er afsluttet, opbevares oplysningerne efter bestemmelserne i arkivloven.

9. Automatiske afgørelser, herunder profilering

Vi anvender ikke automatiske afgørelser eller profilering i den konkrete behandling af dine personoplysninger.

10. 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.

11. 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.

12. 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