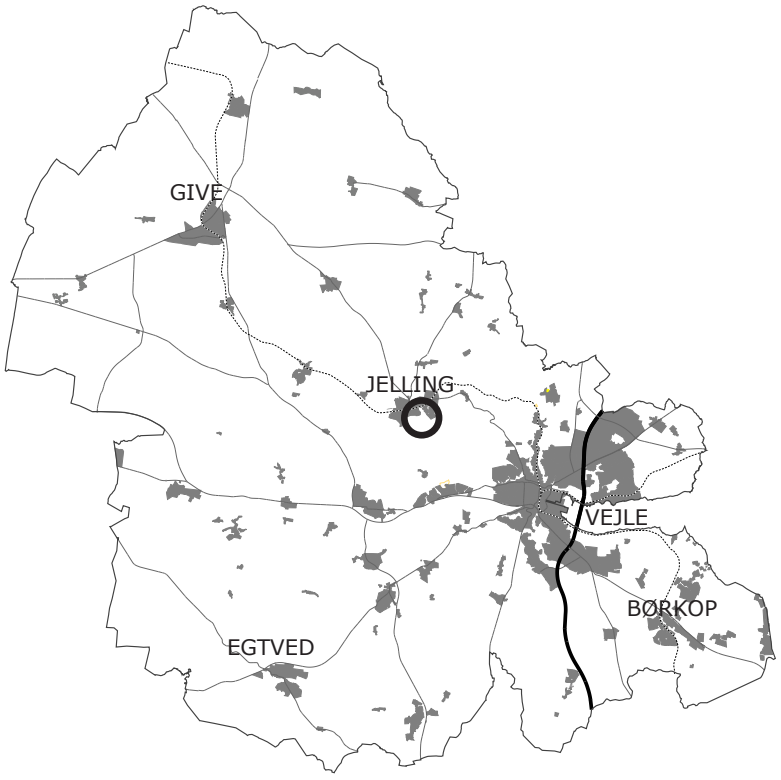
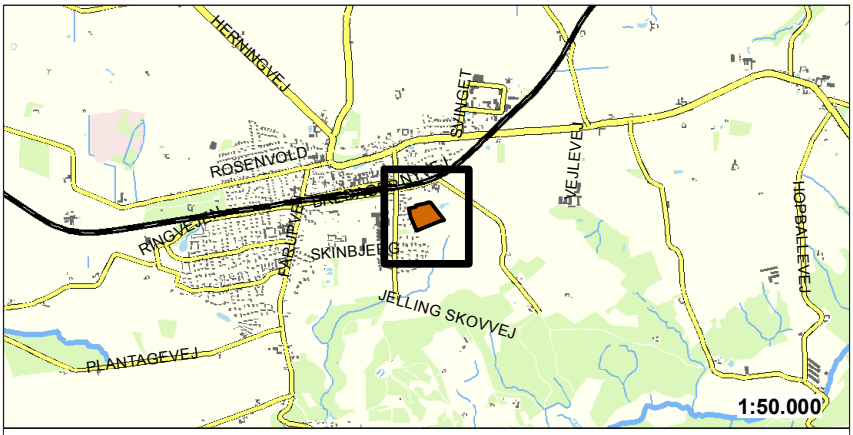
L O K A L P L A N
N R . **1 1 0 6**

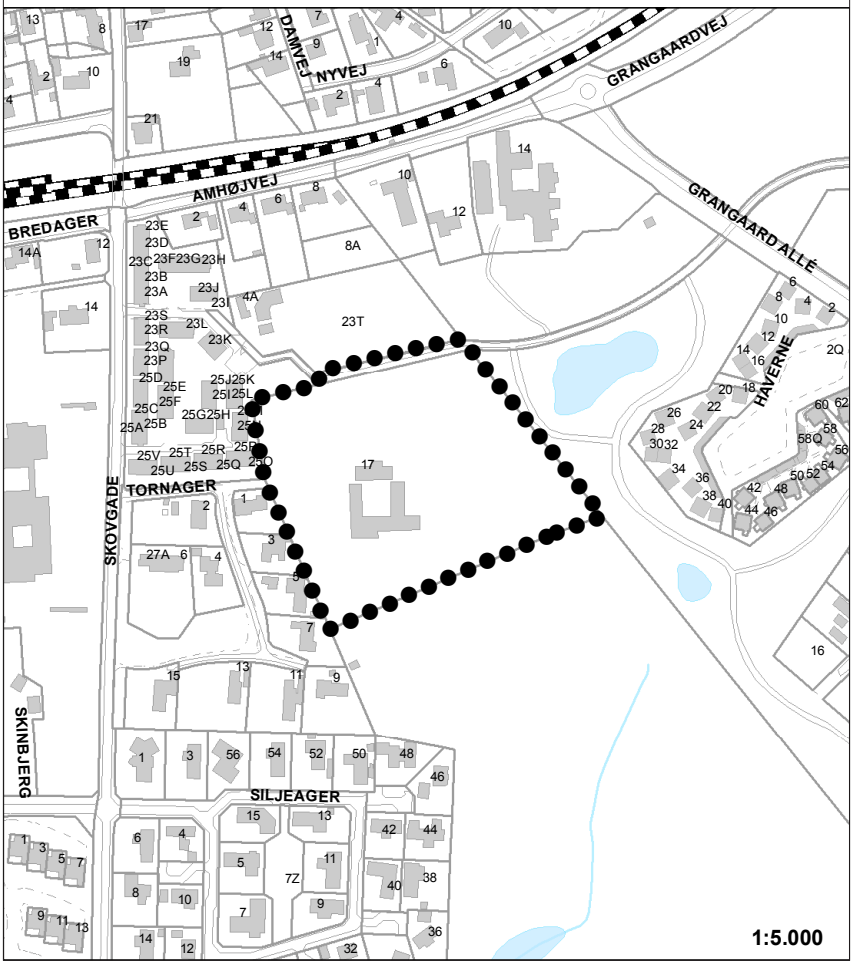
Boligområde ved Tornager, Jelling

V E J L E K O M M U N E



Vedtaget af Byrådet den 03.11.2010
Offentligtgjort 17.11.2010





Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning.

Signaturforklaring:

- *Eksisterende bebyggelse*
- *Lokalplanens afgrænsning*
- *Matrikelskel (kortet kan ikke bruges til opmåling)*

side

6 REDEGØRELSE

6 Baggrund og Formål

6 Eksisterende forhold

6 Lokalplanens indhold
6 Anvendelse
6 Udstykning og bebyggelse
7 Vej- sti og parkeringsforhold
7 Ubebyggede arealer

7 Forhold til anden planlægning og lovgivning
7 Natura 2000-område
7 Museumsloven
7 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
8 Andre love
8 Kommuneplan
8 Lokalplan
8 Arkitekturpolitik
8 Grøn og Bæredygtig udvikling
8 Tilgængelighed
9 Forsyning og spildevand
9 Miljøforhold

9 Miljøscreening af lokalplanforslaget

9 Jordforurening

12 BESTEMMELSER
12 § 1 Formål
12 § 2 Område og zonestatus
12 § 3 Anvendelse
13 § 4 Udstykning
13 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
14 § 6 Miljøforhold
14 § 7 Bebyggelsens omfang og placering
14 § 8 Bebyggelsens udseende
15 § 9 Ubebyggede arealer
16 § 10 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse
16 § 11 Grundejerforening
16 § 12 Aflysning af lokalpn er servitutter
17 § 13 Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG
1. Matrikelkort
2. Eksisterende forhold
3a. Fremtidige forhold - Udstykningsplan
3b. Fremtidige forhold - Udstykningsplan
4. Illustrationsplan

Illustrationer er udarbejdet af Aarstiderne Arkitekter

Læsevejledning til lokalplanen
På denne side beskrives processen for lokalplanens udarbejdelse og retsvirkninger.
Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden for lokalplanlægningen.
Derefter følger en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.
Endelig følger lokalplanens bestemmelser og sidst kortbilag.

Hvad er en lokalplan?
En lokalplan er en fysisk plan, der 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. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?
I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning og sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvordan behandles en lokalplan?
En lokalplan skal behandles efter lov om planlægning. Bl.a. skal borgerne kunne tage stilling til lokalplanen og komme med indsigelser og ændringsforslag. Efter indsigelsesfristens udløb skal byrådet tage endelig stilling til forslaget, herunder eventuelle indsigelser og ændringsforslag fra borgere og myndigheder. Disse kan medføre ændringer i forslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, bekendtgøres dette i dagspressen, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

BAGGRUND OG FORMÅL

En privat lodsejer ønsker at skabe mulighed for udstykning til boliger fra en ejendom beliggende på Tornager 17, Jelling. Den gældende lokalplan for området gør det ikke muligt at placere boliger på arealet.
Det er lokalplanens overordnede mål at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter en samlet plan, der er tilpasset landskabet i området, og som friholder en del af området for bebyggelse.
I Kommuneplan 2009-2021 Mål og Rammer for Vejle Kommune er området udlagt til boligformål og kollektive anlæg.
Det meste af området ligger i dag i landzone, og det overføres til byzone med denne lokalplans endelige vedtagelse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er et areal på cirka 2,5 ha beliggende mellem boligområderne Tornager og Haverne i den sydlige del af Jelling. Centralt i området er der i dag en landbrugsejendom omgivet af marker.
Der er kort afstand til både Jelling skov og bymidte, samt skole, golfbane og offentlig transport.

Landskabet er let bølget, og der er en bevoksning i tilknytning til den eksisterende ejendom, blandt andet bestående af gamle træer.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 13ao, Jelling By, Jelling, samt del af litra 7000bp, Jelling By, Jelling.

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, som tæt-lav eller åben-lav bebyggelse i lokalplanens delområde 1, åben-lav bebyggelse i delområde 2, samt til rekreative og offentlige formål i lokalplanens delområde 3.

Udstykning og bebyggelse

Udstykning af parceller skal følge udstykningsplanens principper på kortbilag 3a eller 3b eller en anden godkendt udstykningsplan, der følger disse planers principper. Grunde til fritliggende parcelhuse må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 1000 m² og grunde til tæt-lav huse må ikke være mindre end 400 m².
Bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maksimumhøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke blive større end 30 for fritliggende parcelhuse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Andel i friarealer kan ikke medregnes ved udregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
I delområde 1 må der opføres tæt-lav eller åben-lav bebyggelse, i delområde 2 må der opføres fritliggende parcelhuse. I delområde 3 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Foto fra området



Vej- sti og parkeringsforhold
Vejadgang til området sker fra Tornager.
Stamvejen etableres med vejtræer i den ene side af vejen.
Øvrige stik- og boligveje udlægges med græsrabat uden fortov.
Kørebaner skal udføres med kantsten, så regnvand kan ledes i afløb i videst muligt omfang.
Der skal sikres areal til 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ubebyggede arealer
I lokalplanens østlige tredjedel er der friholdt et areal til rekreative formål uden bebyggelse. Arealet indgår i et større rekreativt forløb af områder, der vil fungere som en grøn kile til glæde for flere boligområder.

Beplantningen på arealet skal ske efter efter en samlet plan, der er i overensstemmelse med lokalplanens principper. Beplantningsplanen skal bestå af lokale hjemmehørende arter. Arealerne må udlægges i græs, der enten vedligeholdes ved hyppig slåning eller sjældnere, for at opnå en mere engagtigt karakter med en større variation af naturligt forekommende blomster. Arealerne skal dog som minimum slåes to gange årligt.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Natura 2000-område
Lokalplanområdet afleder vand til habitatområde H 70 – Øvre Grejs Ådal. Der er foretaget en screening af planen samt de kumulative effekter med andre planer, specielt i forhold til habitatområdets udpegningsområde i forhold til vandmiljøet.
I det planlagte lokalplanområde vil der blive etableret regnvandsbassiner, hvor der stilles skrappere krav end den almindelige norm til regnvandsbassiner.
Det vurderes, at den kumulative belastning med næringsstoffer, suspenderede stoffer og miljøfremmede stoffer til Skovdallund Møllebæk vil blive mindre end på nuværende tidspunkt, hvorved lokalplanen hverken i sig selv eller kumulativt med andre planer vil bevirke en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget. Det vurderes, at effekten af de samlede planer vil have en gavnlig virkning på vandløbets tilstand, der i dag ikke opfylder målsætningen.

Museumsloven
Lokalplanarealet er særdeles interessant i arkæologisk henseende, idet der umiddelbart vest/nordvest for arealet tidligere er undersøgt rester af en bebyggelse fra yngre germansk jernalder og vikingetid. Det er sandsynligt, at der her findes fortidsminder, der kan bidrage med ny viden om vikingetidens Jelling. Museet anbefaler derfor, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for jordarbejde på arealet.Jordfaste fortidsminder som bo- og gravpladser, kulturlag og lignende er omfattet af museumslovens kapitel 8.

Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser
Der er landbrugspligt på matr.nr. 13ao, Jelling By, Jelling. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens regler herom.
Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.
Lokalplanen dækker et område på 2,5 ha. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som regnvandsbassiner.
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.

Andre love

Jordforureningsloven

Området er undtaget områdeklassificeringen, jf. Jordforureningsloven.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter Jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om jordforurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2).

Matr. nr.13ao Jelling By, Jelling er helt eller delvist kortlagt på Vi-densniveau 1.

Dette kan have konsekvenser ved bygge- og anlægsarbejder. Kontakt kommunen inden arbejdet igangsættes for at undersøge om det planlagte arbejde kræver en tilladelse

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, hvor området er udlagt til boligområde.

Lokalplanområdet omfatter rammeområde 3.B.41 i Kommuneplan 2009-2021 for Vejle Kommune. Området må anvendes til boligformål (åben-lav og tæt-lav) samt offentlige og private institutioner.

Endvidere er der i kommuneplanen et notat om, at udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der tager hensyn til bebyggelsens indpasning i området. Der skal friholdes en gennemgående grøn kile i den østlige trediedel af området, og der skal ske en landskabelig tilpasning af bebyggelsen.

Lokalplan

Gældende lokalplan nr. 144 skal aflyses indenfor lokalplanområdet.

Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikkens retningslinjer. Det er arkitekturpolitikkens mål, at sikre visuelle og arkitektoniske sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Alle nye byggerier, anlæg og opholdsarealer skal tilføre området en højere arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med denne retningslinje, da der i bebyggelsesplanen er lagt vægt på en landskabelig tilpasning og fastholdelsen af den grønne kile, som en kvalitet og ressource for områdets nuværende og fremtidige beboere.

Grøn og Bæredygtig udvikling

Med Vejles Kommunestrategi 2008 er der sat særligt fokus på grøn og bæredygtig udvikling i Vejle Kommune. Vejle har en enestående natur med fjorden, søerne, de store skove, ådale, bakker og heder, hvilket har stor betydning for trivslen i kommunen og for flora og fauna. Det er derfor kommunestrategiens mål, at der i fremtiden planlægges for fortætning, genanvendelse og byomdannelse for at spare på Vejles værdifulde arealressourcer. Desuden er det et mål, at der skabes ny natur og grønt miljø tæt på byerne, hvor borgerne har nær kontakt med det grønne i hverdagen, og hvor der er sikret god adgang til eksisterende naturområder.

Lokalplanområdet omfatter et areal, der hidtil har været udlagt til rekreative formål som grøn kile mellem eksisterende parcelhusområder. Med krav om at udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der tager hensyn til bebyggelsens indpasning i området, og at der skal friholdes en gennemgående grøn kile i den østlige trediedel af området, og der skal ske en landskabelig tilpasning af bebyggelsen, sikres en fortsat kontakt med det omgivende landskab.

Tilgængelighed

Vejle Kommunes handicappolitik 2009 har til formål at skabe rammerne om et dynamisk og forpligtende samarbejde for at sikre "Et Vejle med plads til alle". Kommunens handicapplan 2008-2013 sætter fokus på hvilke mål og handlinger, der er vigtige inden for handicapområdet. Et vigtigt mål er kommunens ansvar for at sikre den fysiske tilgængelighed på gader og veje, til

Foto af den nærliggende golfbane



bygninger, fritidstilbud og mange andre steder, hvor også handicappede borgere bør kunne færdes uden hindringer.

Forsyning og spildevand
Der er offentlige kloakledninger i lokalplanområdet. Kloakledningerne er tinglyste, og deklarationerne skal respekteres.

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et privat alment vandværk.
Området er ikke omfattet af gældende spildevandsplan. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevand for området. Området seperatkloakeres, og der skal etableres et regnvandsbassin indenfor området.

Der er kollektiv varmeforsyning i området.

Miljøforhold

Støj
Inden for lokalplanområdet og tilstødende områder skal Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier for støj overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Drikkevand
Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og udenfor et vandværks indvindingsopland.

MILJØSCREENING AF LOKALPLANFORSLAGET
Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Inddragelse af nye arealer til byudvikling
Lokalplanen giver mulighed for udstykning til boliger på et areal, der i dag fremstår som delvist ubebygget. Da det drejer sig om et mindre areal, skønnes det at udstykning er mindre væsentlig i den samlede bystruktur i Jelling.
Formålet med lokalplanen er desuden i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021 Mål og Rammer for Vejle Kommune, hvor arealet er udlagt til boligområde.

Afgrænsning mellem byen og det åbne land
Lokalplanområdet udgør et mindre areal udenfor den eksisterende bystruktur. I bebyggelsesplanen er der taget hensyn til at bevare en grøn kile ind mod byen, med et friholdt grønt areal i lokalplanområdets østlige afgrænsning.
Afgrænsningen mellem by og land skønnes behandlet med omhu og derfor i overensstemmelse med det planlagte bymønster.

Trafikbelastning
Der vil på Tornager være en øget mængde trafik til de nye boliger i lokalplanområdet. Omfanget vil være beskedent, og typisk udgøre flere trafikanter i tidlige morgentimer og sene eftermiddagstimer. Indvirkningerne vurderes at have begrænset omfang.

Jordforurening
En mindre del i lokalplanområdet er kortlagt efter Jordforureningsloven på Vidensniveau 1. Kortlægningen vurderes som mindre væsentlig, idet det kortlagte areal er beskedent. Endvidere vil anvendelse til følsomme formål kræve tilladelse

efter jordforureningslovens § 8, som sikrer, at det er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Natura 2000-område
Lokalplanområdet afleder vand til habitatområde H 70 – Øvre Grejs Ådal.
Det vurderes, at den samlede belastning med næringsstoffer, suspenderede stoffer og miljøfremmede stoffer til Skovdallund Møllebæk vil blive mindre end på nuværende tidspunkt. I lokalplanområdet vil der endvidere blive etableret regnvandsbassin, hvor der stilles skrappere krav end den almindelige norm til regnvandsbassiner. Vejle Kommune vurderer sammenlagt, at der med lokalplanen, hverken i sig selv eller kumulativt med andre planer vil ske en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget.

Lokalplanen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Kirketorvet 22
7100 Vejle

Lokalplan nr. 1106 - Lokalplan for et boligområde ved Tornager, Jelling
Efter lov om planlægning (LBK nr. 937 af 24. September 2009 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at udstykning og bebyggelse sker efter en samlet bebyggelsesplan, der tager hensyn til den landskabelige indpasning i området,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser med hensyn til materialer og bygningers udformning,
- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og rekreative formål,
- at sikre et udlæg af et ubebygget grønt område i lokalplanområdets østlige tredjedel, så der fastholdes en åben landskabskile i området med en rekreativ værdi og
- at overføre arealet fra landzone til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 13ao, Jelling By, Jelling samt del af litra 7000bp, Jelling By, Jelling. Lokalplanen omfatter også alle parceller der efter den 18.05.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 3a og 3b i følgende delområder: delområde 1, 2 og 3.

2.3 Den del af lokalplanområdet, der i dag ligger i landzone, overføres til byzone ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen, således at hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanens delområde 1 og 2 må anvendes til boligformål til helårsbeboelse efter principperne i udstykningen, som vist på kortbilag 3a eller 3b.

3.2 Delområde 1 må anvendes til énfamiliehuse opført som tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

3.3 Delområde 2 må anvendes til énfamiliehuse opført som åben-lav bebyggelse.

3.4 Delområde 3 må anvendes til rekreative formål, regnvandsbassin samt offentlig sti.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning til parceller må kun ske efter principperne på kortbilag 3.

4.2 Grunde til fritliggende parcelhuse (åben-lav) må ikke udstykkes med en størrelse på mindre end 1000 m².

4.3 Grunde til rækkehuse og lignende (tæt-lav) må ikke udstykkes med en størrelse på mindre end 400 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang skal ske fra Tornager, som vist på kortbilag 3a og 3b,

5.2 Vendepladser udlægges, som i princippet vist på kortbilag 3a og 3b,

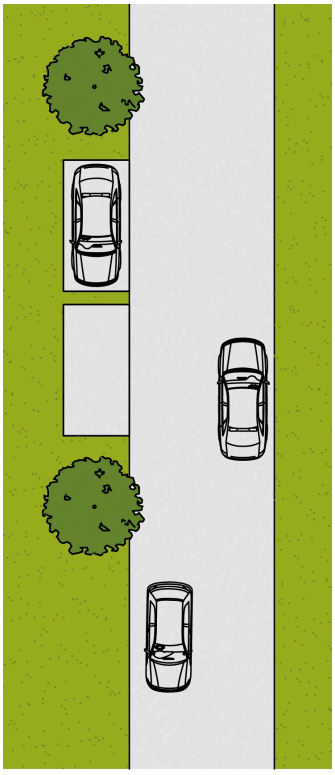
5.3 Stamvejene udlægges i en bredde på 8 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter. Se tværprofil herunder.

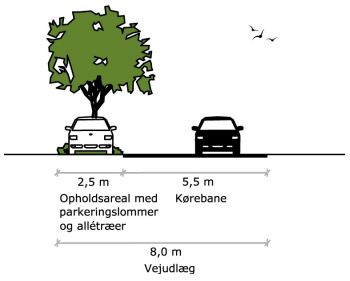
5.4 Stikveje udlægges i en bredde på 8,0 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter,

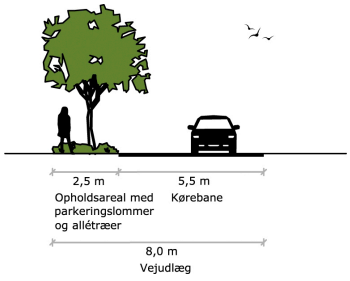
5.5 Stier udlægges i en bredde på minimum 5,0 meter med en stibanebredde på 2 meter,

5.6 Stier skal anlægges med fast belægning,

5.7 Der skal udlægges parkering på den enkelte ejendom:
- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav,
- 2 p-plads pr. bolig i tæt-lav







Vejprofil på stamvej, vist i plan og tværsnit.

2,5 m
Opholdsareal med parkeringslommer og allétræer
5,5 m
Kørebane
8,0 m
Vejudlæg

§ 6 Miljøforhold

6.1 Kobber, zink, andre metaller og materialer kan kun anvendes, hvis det afstrømmende vand fra facade, tage og belægninger, som tilledes kloaksystemet, ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløb, søer eller havet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

7.2 Andel i de fælles friarealer og private fællesveje kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

7.3 Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager.

7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan.

7.5 For åben-lav bebyggelsen gælder det, at garager, carporte og udhuse ikke må placeres nærmere vejskel end 2,5 meter og 0,5 meter til naboskel og sti.

7.6 Hævet opholdsareal, herunder tagterrasse, skal placeres minimum 2,5 meter fra skel. Tagterrasse betragtes som en selvstændig etage.

7.7 Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet forudsættes nedrevet.

§ 8 Bebyggelsens udseende

8.1 Bebyggelsens ydervægge skal være ubehandlede, vandskurede eller pudsede teglstensmurværk.

8.2 For mindre bygningspartier, herunder garager, carporte og udhuse, kan desuden anvendes konstruktioner i træ, eternit eller forpatineret zink.

8.3 Farver på facader skal holdes i jordfarver, sort, hvid eller gråtoner.

8.4 Tage må udføres som sadeltag, fladt tag eller med énsidig taghældning op til 45°. Tage må beklædes med tagpap, tagsten, forpatineret zink eller skifer. Udføres tage med tagpap, skal det ved hældninger på 6° eller mere udføres som tagpap på listedækning.

8.5 Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstrin 30. Vinduer, solfangere, solceller og lignende er undtaget.

8.6 Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 meter.

8.7 Solfangere/solceller på tage og facader skal indbygges i bygningen.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Det fælles friareal, der fremgår af kortbilag 3a og 3b, må ikke udstykkes til bebyggelse.

9.2 Beplantningen af områdets fælles friarealer skal ske efter en samlet beplantningsplan, der er i overensstemmelse med principperne på bilag 4. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og lokalt forekommende træer og buske.

9.3 Belysning af veje og stier og andre færdselsarealer skal udføres som parkbelysning med en lyspunktshøjde på maksimum 3,5 meter, som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

9.4 De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, uindregistrerede køretøjer med en totalvægt over 3500 kg samt både.

9.5 Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter. Undtaget er regnvandsbassiner og vejanlæg.

9.6 Ved optagelse af terrænspring skal befæstelse etableres som beplantning eller med kampesten. Anvendelse af betonsten som befæstelse ved terrænspring er ikke tilladt.

9.7 I lokalplanområdets sydlige afgrænsning, se bilag 3a og 3b, skal der etableres bøgehæk.

9.8 Plantebæltet, vist på kortbilag 3a og 3b, skal så vidt muligt bevares og eventuelt suppleres med ny beplantning bestående af hjemmehørende og lokalt forekommende træer og buske.

§ 10 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

10.2 Opføres bebyggelsen som lavenergibebyggelse meddeler Kommunalbestyrelsen, efter ansøgning, dispensation fra tilslutningspligten.

10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning til regnvandsbassin.

10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning, som nævnt i § 9.2, sti som nævnt i § 5.5 og fælles- og friarealer, som nævnt i § 9.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af et delområde er bebygget. Det er grundejernes pligt at indkalde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige for foreningen.

11.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, private fællesveje, stier, belysning samt beplantning.

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.

11.7 De fælles friarealer tilskødes grundejerforeningen, når den er oprettet.

§ 12 Aflysning af lokalplaner

12.1 Lokalplan nr. 144 for Jelling Natur- og Fritidsområde tinglyst 24. marts 2006 ophæves for matr. nr. 13ao Jelling By, Jelling.

12.2 Lokalplan nr. 119 tinglyst 1. marts 1996 ophæves for matr. nr. 13ao Jelling By, Jelling.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

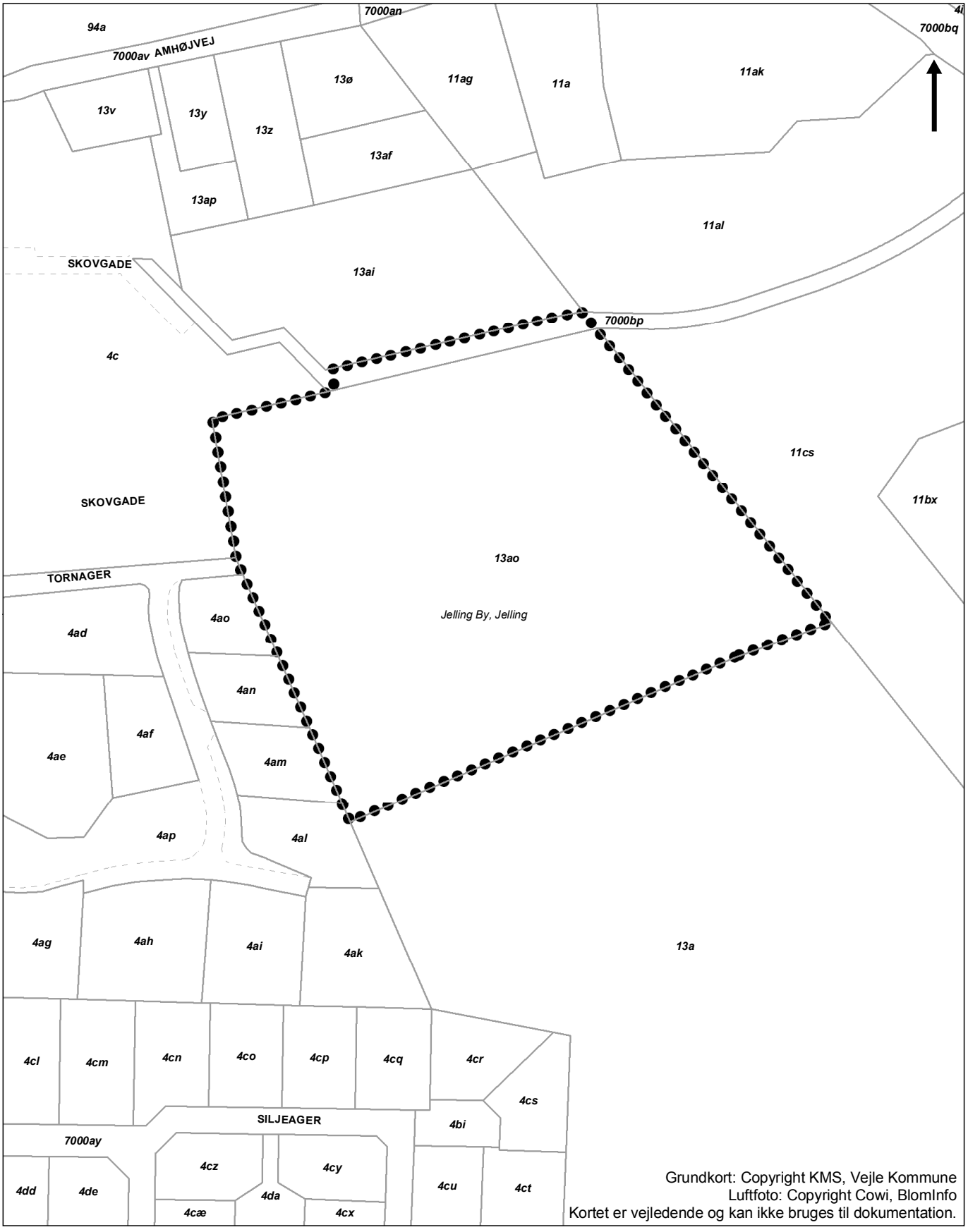
13.1 Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Vejle byråd, den 30.06.2010

I henhold til § 27 i planloven er lokalplanen endeligt vedtaget af Vejle byråd, den 03.11.2010



0 50 100 Meter

vejle KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Planafdeling

Kortbilag 1

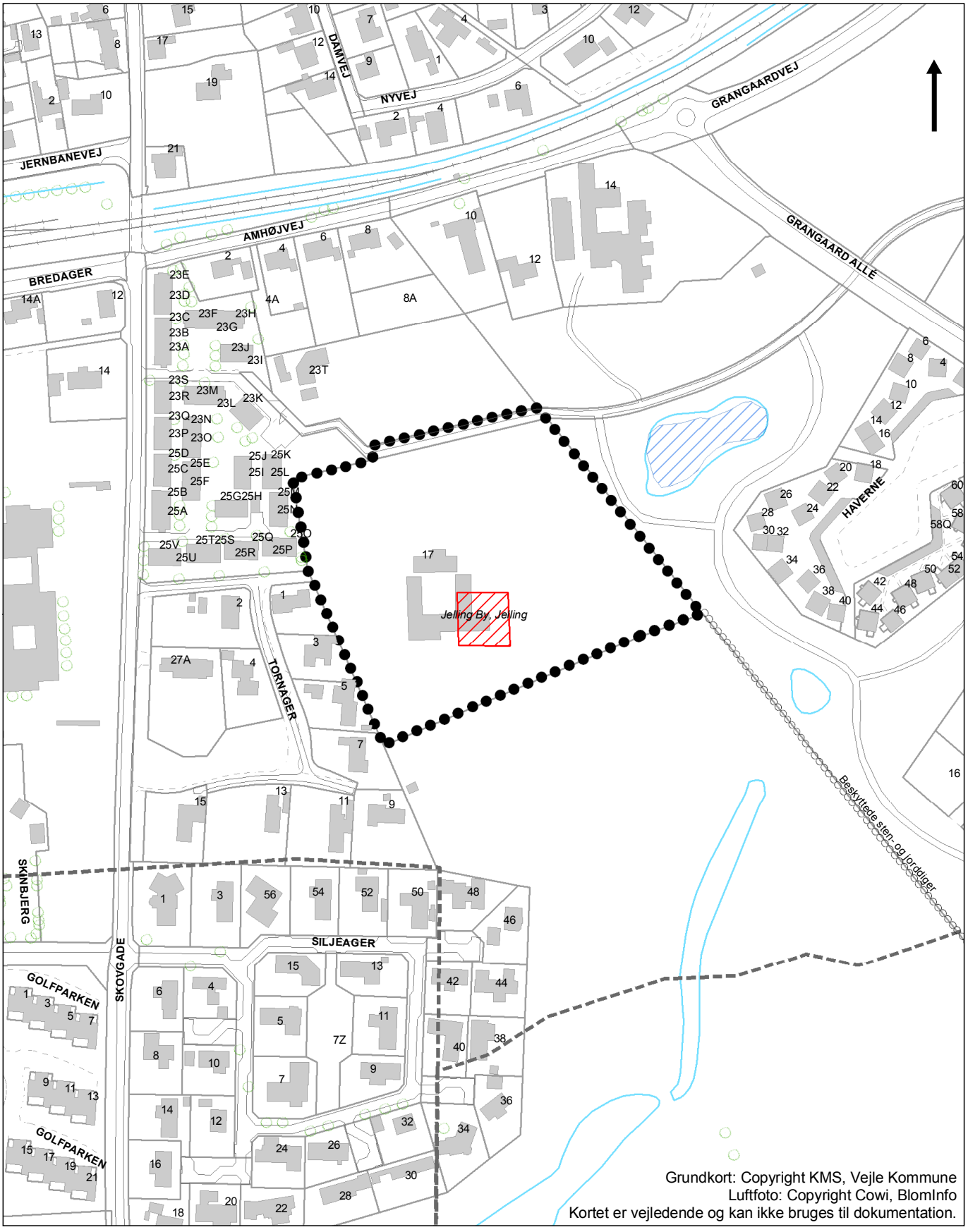
LOKALPLAN NR. 1106
Boligområde ved Tornager, Jelling

Matrikelkort

Mål: 1:2.000
Dato: 28.01.2010
Rev:
Init.: hekru

Signatur

Lokalplanens afgrænsning



Signatur

- Lokalplanens_afgrænsning
- Matrikelskel, ejerlav Jelling by, Jelling
- Eksisterende bygning med husnummer
- Optaget vej
- Skovbyggelinjer
- Forurenede grunde V1

0 50 100 Meter

vejle KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Planafdeling

Kortbilag 2

LOKALPLAN NR. 1106
Boligområde ved Tornager, Jelling

Eksisterende forhold

Mål: 1:3.018
Dato: 28.01.2010
Rev:
Init.: hekru

13ai

11al

"bp"

4c

1

3

13ao

2

TORNAGER

4ao

4an

TORNAGER

4af

4am

4ap

4al

SILJEAGER

4ah

4ai

4ak

13a

Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1, 2 og 3
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Bygninger der nedrives
- Udstykningsmulighed
- Arealudlæg til vej
- Grønt område
- Allétræer
- Eksisterende plantebælte
- Hæk
- Arealudlæg til regnvandsbassin

0 25 50 m

Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Kortbilag 3a

Lokalplan nr. 1106
Boligområde ved Tornager i Jelling

Udstykningsplan

Mål : 1:1.000
Dato : 19.05.2010
Rev. :
Init. :

13ai
11al
"bp"
4c
1
3
2
13ao
TORNAGER
4ao
4an
TORNAGER
4af
4am
4ap
4al
SILJEAGER
4ah
4ai
4ak
13a

Signatur

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde 1, 2 og 3
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Bygninger der nedrives
- Udstykningsmulighed
- Arealudlæg til vej
- Grønt område
- Allétræer
- Eksisterende plantebælte
- Hæk
- Arealudlæg til regnvandsbassin

0 25 50 m

Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

Kortbilag 3b

Lokalplan nr. 1106
Boligområde ved Tornager i Jelling
Udstykningsplan - alternativ

Mål : 1:1.000
Dato : 19.05.2010
Rev. :
Init. :

13ai
11al
Sti
"bp"
Sti
Eksisterende
regnvandsbassin
Sti
Vende-
mulighed
Eksisterende
plantebælte
Vende-
mulighed
4ac
1
RÆKKEHUSE
3
Vende-
plads
Allébeplantning
Regnvandsbassin
Stamvej
13ao
TORNAGER
2
PARCELHUSE
Grønt
område
4ao
Vende-
plads
TORNAGER
4an
4af
Hæk
4am
13a
4ap
4al
SILJEAGER
Grønt område
4ai
4ak
Sø

0 25 50 m

Vejle Kommune
Teknisk Forvaltning
Planafdelingen

**Illustra-
tionsplan**

Lokalplan nr. 1106
Boligområde ved Tornager i Jelling
Illustrationsplan

Mål	1:1.000
Dato	21.05.2010
Rev.	
Init.	

vejle KOMMUNE

Teknisk Forvaltning • Planafdelingen
Kirketorvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 00 00 • Fax: 76 81 00 01
E-post: tekniskforvaltning@vejle.dk • Internet: www.vejle.dk
Åbningstider: Mandag - Onsdag kl. 11-14, Torsdag kl. 11-17, Fredag kl. 11-14

Følgebrev

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1106

Lokalplan nr. 1106 boligområde ved Tornager, Jelling er den 3.11.2010 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om Byrådets behandling af indsigelserne og om Teknisk Forvaltnings bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planen, er Teknisk Forvaltnings bemærkninger, der er vedtaget af Byrådet, vedlagt.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Formuleringer i lokalplanens afsnit *Kommuneplan* samt *Grøn og Bæredygtig udvikling*, så begge afsnit indeholder ordlyden fra notatet i Kommuneplanramme 3.B.41.
- Bestemmelsen i § 7.5 er præciseret, så den omfatter åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside: www.vejle.dk/planer, eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til nedenstående adresse eller e-mail.

./. Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af annonce for offentliggørelse af lokalplanen, der offentliggøres den 17. 11. 2010 i Ugeavisen Vejle Posten samt Give Avis og Egtved Posten dagen før. I annoncen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

Helene Krusborg
Landskabsarkitekt maa

Ps. Ved varig navn og adr. ændring bedes dette oplyst til: planafdelingen@vejle.dk

15. november 2010

Side: 1/1

J. nr.: 01.02.05-P16-8-10

Kontaktperson:
Helene Krusborg
Lokaltlf.: 76 81 22 64
E-post:
hekru@vejle.dk

vejle KOMMUNE

Teknisk Forvaltning · Planafdelingen
Kirketorvet 22 · 7100 Vejle · Tlf.: 76 81 00 00 · Fax: 76 81 22 29
tekniskforvaltning@vejle.dk · www.vejle.dk
Åbningstider: Mandag - onsdag kl. 11-14, torsdag 11-17, fredag 11-14
EAN Nr. 5798006362455



▶ FIND INFORMATION PÅ VEJLE.DK

Lokalplaner:

Byrådet har vedtaget lokalplaner og kommuneplantillæg

Lokalplan nr. 1103 og tillæg nr. 6
Boligområde ved Rønshovedvej, Vejle.

Formålet med lokalplanen er at overføre området fra landzone til byzone. Forslaget hindrer videre udstykning af de 8 eksisterende boligejendomme til flere boliger.

Lokalplan nr. 1106
Boligområde ved Tornager, Jelling.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af boliger.

Lokalplan nr. 1115 og tillæg nr. 7
Boligområde ved Mølholm Landevej, Vinding.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af etageboliger.

Lokalplan nr. 1116
Boligområde ved Steen Blicher Vej, Bredsten.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udstykning af byggegrunde til åben-lav boligbebyggelse.

For alle planerne gælder
Lokalplanen er bindende
Efter den offentlige bekendtgørelse af planen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Her kan du se planerne
Kommunens hjemmeside www.vejle.dk/planer, i Teknisk Forvaltning, Kirketorvet 22, 7100 Vejle, i borgerservicecentrene, eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling.
Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Klagevejledning
Du kan klage over planerne for så vidt angår retlige spørgsmål til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller nkn@nkn.dk. Naturklagenævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra modtagelsen af afgørelsen.

Offentliggøres i Give Avis Egtved Posten og Ugeavisen Vejle Posten i uge 46

vejle KOMMUNE