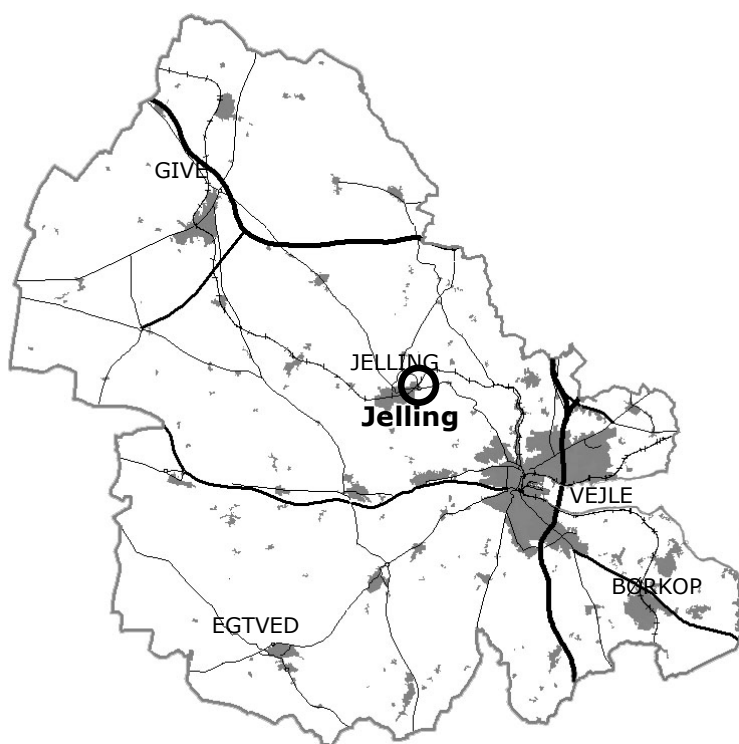


# LOKALPLAN NR. 1401

Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling

VEJLE KOMMUNE



Endelig vedtaget  
Offentligt bekendtgjort

20.03.2024  
25.03.2024

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### 5 REDEGØRELSE

5 BAGGRUND OG FORMÅL

5 EKSISTERENDE FORHOLD

6 LOKALPLANENS INDHOLD

6 Anvendelse

6 Udstykning og bebyggelse

6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

6 Ubebyggede arealer

7 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

7 Natura 2000-område og bilag IV-arter

7 Museumsloven

7 Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser

8 Kommuneplan 2021-2033

9 Lokalplan

10 Servitutter

10 Arkitekturpolitik

10 Bæredygtighed og klima

10 Oversvømmelse og erosion

11 Tilgængelighed

11 Butikkers påvirkning af bymiljøet

11 Forsyning

12 Miljøforhold

13 MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

### 14 BESTEMMELSER

14 § 1 Formål

14 § 2 Område og zonestatus

14 § 3 Anvendelse

15 § 4 Udstykning

15 § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

15 § 6 Bebyggelsens omfang og placering

15 § 7 Bebyggelsens udseende

17 § 8 Ubebyggede arealer

18 § 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

18 § 10 Tilladelse fra andre myndigheder

18 § 11 Ophævelse af lokalplaner og afløsning af servitutter

19 § 12 Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag

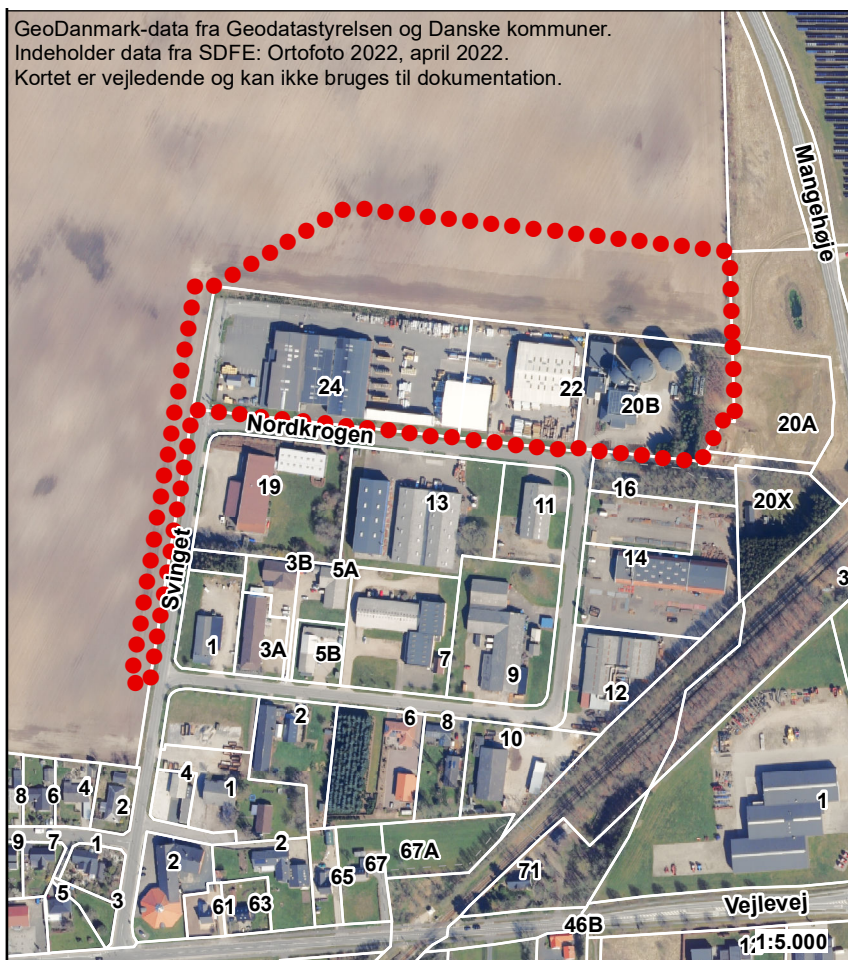
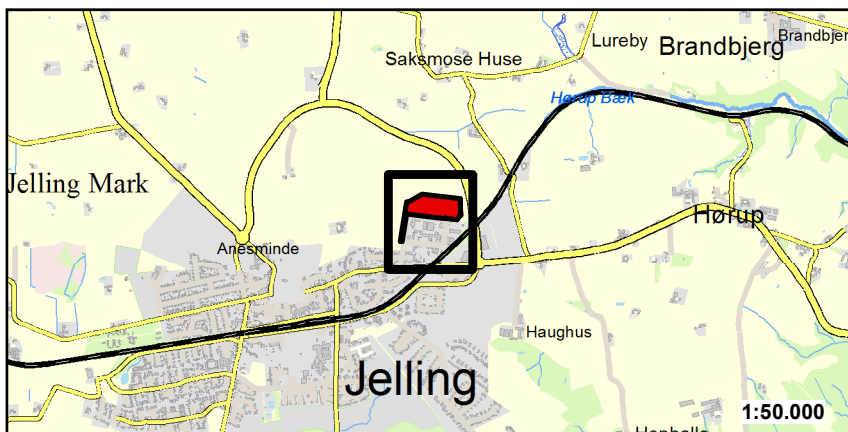
1. Matrikler

2. Eksisterende forhold

3. Fremtidige forhold

# LOKALPLAN NR. 1401

Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling



Oversigtskort med lokalplanens afgrænsning

---

## FORORD

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

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

Lokalplaner er en "lokal lov" og kan regulere:

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

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

## PLANPROCES

22.11.2023 Vedtagelse af forslag i byrådet

27.11.2023 - 25.01.2024 Offentlig høring

20.03.2024 Endelig vedtagelse i byrådet

25.03.2024 Offentliggørelse

---

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND OG FORMÅL

Et byggemarked i erhvervsområdet i Jelling ønsker at udvide deres virksomhed på Nordkrogen 24.

Byggemarkedet handler fortrinsvis med professionelle, men betjener også privatkunder.

Hvis byggemarkedet skal blive liggende, er det kun muligt at udvide mod nord, ved at inddrage et areal på ca. 2,1 ha i landzone.

Lokalplanens formål er, at give mulighed for en udvidelse af byggemarkedet ved inddragelse af landbrugsjord, og at give mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer, som et byggemarked defineres som.

Eksisterende lokalplan for området giver ikke mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer.

Et vigtigt formål med lokalplanen er også, at der fastsættes krav til beplantning, så det nye erhvervsområde ikke er synligt fra Monumentområdet, og så overgange mellem land og by afskærmes af beplantningsbælter.

Lokalplanen hæver miljøklassen, der siger noget om hvor meget en virksomhed må påvirke naboer, fra 1-2 til 1-4. Miljøklassen 1-2 svarer ikke til beskrivelsen af anvendelsen i området, der nærmere er en miljøklasse 1-4. De fleste virksomheder i området har også en højere miljøklasse end 2.

Jelling varmeværk medtages i planen for at lette administrationen af området, med så få lokalplaner som muligt, da den eksisterende lokalplan nr. 105 Jelling ellers kun vil omfattet varmeværket. Lokalplan nr. 1401 vil ikke ændre planlægningen for varmeværket.

### EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er ca. 5 ha, og er beliggende på Nordkrogen 20B, 22 og 24 i erhvervsområdet i den nordøstlige del af Jelling.

I planområdet ligger byggemarkedet Bygma og Jelling Varmeværk.

Bebyggelsen i området er haller med fortrinsvis saddeltag, og for varmeværket siloer og skorsten.

Byggemarkedet har oplag, der er synligt fra Nordkrogen.

Næsten hele området er belagt med asfalt og fliser, og om varmeværket findes der et blandet beplantningsbælte med bl.a. kastanjer og nåletræer.

Mod Nordkrogen står otte rødbladede træer og langs byggemarkedets indkørsel otte træer.

Mod vest og nord er der dyrkede marker, mod øst et uopdyrket område, og mod syd resten af erhvervsområdet.

---

Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

Eksisterende forhold kan ses på kortbilag 2.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Anvendelse**

Området skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-4 som industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed og engrosvirksomhed samt butikker til særlig pladskrævende varer.

Miljøklasser går fra 1 til 6 (7), hvor 1 eksempelvis er liberalt erhverv og 6 er et stort slagteri eller maskinfabrik. Miljøklasserne siger noget om, hvilken afstand der skal være mellem virksomheder og boligområder for at undgå miljøkonflikter. Miljøklasserne er afhængige af virksomhedens miljøpåvirkning og størrelse. Det vil sige fysiske størrelse, antal ansatte, maskiner, produktionsstidspunkter mv.

For miljøklasse 4 gælder, at der skal være minimum 100 meter til nærmeste bolig. Der er ca. 240 meter til nærmeste boligområde, og ca. 185 meter til nærmeste bolig, der er placeret i erhvervsområdet syd for lokalplanområdet.

Der kan også placeres butikker med særlig pladskrævende varer, som f.eks. byggemarkeder og bilforhandlere.

Cirka 20.900 m<sup>2</sup> overføres fra landzone til byzone.

### **Udstykning og bebyggelse**

Der kan bygges i højde på 8,5 meter, men med mulighed for at enkelte bygninger eller bygningsdele kan opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Der fastlægges en byggelinje på 11,5 meter fra vejmidte af Nordkrogen, tilsvarende resten af erhvervsområdet. Byggelinjen er vist på kortbilag 3.

I forhold til materiale og arkitektur på bebyggelsen, er der tale om et eksisterende erhvervsområde, der skal kunne rumme mange typer af virksomheder. Da der er krav om beplantning rundt om området, stilles der kun få krav til bebyggelsens udseende, og kun hvis den er synlig.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Der kan etableres vejadgange fra Nordkrogen.

Der er ikke stiforbindelser i erhvervsområdet, og der udlægges derfor ikke nye stier i lokalplanområdet, da de ikke kan kobles op til andre stiforbindelser.

### **Ubebyggede arealer**

Der er fra Nordhøjen i Monumentområdet trukket én sigtelinje til eksisterende skelhjørne ved byggemarkedet, se kortbilag 3. Sydøst for linjen skal lokalplanområdet pakkes ind i beplantning, så det ikke er synligt fra Monumentområdet.

---

Lokalplanområdet skal ligeledes afgrænses af beplantning mod det åbne land for at opbløder overgangen mellem land og by .

Arealet mellem byggelinjen og vejskel mod Nordkrogen, skal udlægges som græsareal med solitære træer tilsvarende resten af erhvervsområdet.

Et areal på 2.800 m<sup>2</sup> reserveres til klimabassin i den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Der er placeret dræn udenfor lokalplanrådets nordvestlige hjørne. Der må ikke ske beplantning af træer oven på dræn, så drænet bør lokaliseres, inden der plantes træer, såfremt drænet mod forventning er placeret i lokalplanområdet.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Natura 2000-område og bilag IV-arter**

#### *Habitatdirektivet*

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

#### **Museumsloven**

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

Vejlemuseerne har i august 2022 foretaget en arkæologisk forundersøgelse af arealet. Der fremkom ingen væsentlige fortidsminder og arealet, og det kan dermed betragtes som frigivet til anlægsarbejde.

#### *Diger*

Der er et dige i en del af lokalplanens afgrænsning mod øst. Diget forbliver i landzone.

Diger i landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra kommunen. Anlæg bør holde en mindsteafstand på 2 meter til digets fod.

### **Landbrugsloven og jordbrugsmæssige arealinteresser**

Der er landbrugspligt på matr.nr. 7cx Jelling By, Jelling. Inden realisering af lokalplanen forudsættes det, at landbrugspligten ophæves jævnfør landbrugsloven.

Når landbrugsjord skal overgå til bymæssige formål, skal det sikres, at forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt, og der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse, så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

---

Lokalplanen dækker et område på ca. 2,1 ha med landbrugspligt. I forbindelse med udregning af arealforbruget i lokalplanen fratrækkes arealer til tekniske anlæg som servitutter for ledninger, klimabassin og afskærmende beplantningsbælte. Da virksomheden kun har mulighed for at udvide her, er der tale om et acceptabelt arealforbrug, hvor forbruget af landbrugsjord ikke bliver større end nødvendigt.

## **Kommuneplan 2021-2033**

### *Hovedstruktur*

Erhvervsområder skal planlægges med udgangspunkt i principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at arealforbruget skal minimeres, at infrastrukturen skal optimeres i forhold til kollektiv trafik og cyklister og fodgængere.

Planlægningen skal sikre, at erhvervsvirksomheder placeres, så transport af varer og arbejdskraft kan ske let og hensigtsmæssigt. Samtidig skal der tages hensyn til omgivelserne ved en zoneopdeling af virksomhederne, således at de mest miljøbelastende placeres længst væk fra f.eks. boliger og natur.

Arealforbruget til erhvervsområder skal minimeres ved en høj udnyttelsesgrad på de enkelte grunde. Der skal gøres en særlig indsats for, at specielt virksomhederne langs indfaldsvejene og andre markante områder præsenterer sig harmonisk og med en høj kvalitet i arkitekturen.

Detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt samt skabe et livligt bymiljø. Det eksisterende aflastningsområde og områder til butikker med pladskrævende varegrupper supplerer bymidterne med de butikker og funktioner, der på grund af deres størrelse og funktion ikke kan indpasses i bymidterne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturen.

### *Skovrejsning uønsket*

En mindre del af lokalplanområdet mod vest er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Områder, hvor skovrejsning er uønsket, er udpeget på steder, hvor skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn. Udpegningen her, er pga. Monumentområdet.

At der gives mulighed for et beplantningsbælte er netop for at tage hensyn til Monumentområdet, ved at erhvervsområdet gemmes væk i beplantning.

### *Særligt værdifulde landbrugsområder*

En mindre del af lokalplanområdet mod vest, er omfattet af særligt værdifuldt landbrugsområde.

I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt, da landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevarer- og energiproduktion.



---

Arealet der er omfattet, er en smal lang tange der skal beplantes. Pga. arealets størrelse og form, vurderes det ikke at påvirke det særligt værdifulde landbrugsområde.

#### *Rammer*

For den del af lokalplanområdet, der allerede er i kommuneplanen, gælder rammer 3.E.1 Erhvervsområde ved Nordkrogen i Jelling. Områdets anvendelse fastlægges til industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engros- og detailhandel. Der må opføres én bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed for ejer, bestyrer eller lignende.

Miljøklassen er fastsat til 1-2. Mindste grundstørrelse er 2.500 m<sup>2</sup>.

Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og bebyggelsesprocenten er 33.

Den maksimale byggehøjde er 8,5 meter.

10% af etagearealet skal udlægges til fælles opholdsarealer.

#### *Tillæg nr. 13*

Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der udlægger det område der overføres til byzone til erhverv.

Erhvervsrammen, der gælder for en del af lokalplanområdet, udvides.

Muligheden for bolig fjernes fra rammen, da det kan give miljøkonflikter.

Miljøklassen 1-2 er meget lav og hæves derfor til 1-4. Ligeledes er bebyggelsesprocenten på 33 også meget lav, og den hæves til den generelle bebyggelsesprocent i erhvervsområder, der er 50.

Detailhandel udspecificeres til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

### **Lokalplan**

For en del af området med Bygma og Jelling Varmeværk gælder lokalplan nr. 105 Jelling Kommune fra 1986.

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til og udføres erhverv som lettere industri, entreprenør- samt lager og værkstedsvirksomhed.

Området må endvidere anvendes til engroshandel, service- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Dog må der ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Lokalplanen ophæves for ejendommen ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

---

## Servitutter

En servitut fastlægger, at om regnvandsledning må der i et deklarationsbæltet på 2,5 meter fra hver side af ledningernes midterlinje, ikke plantes større træer eller buske med dybtgående rødder.

Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes.

## Arkitekturpolitik

Der skal tages højde for arkitekturpolitikens retningslinjer. 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 arkitekturpolitikens mål at opnå visuel forskønnelse i erhvervsområder. Det gælder både bygningernes arkitektur, de udendørs anlæg og omgivelserne. Erhvervsområderne skal desuden kunne tilfredsstille de krav, som mange moderne virksomheder og institutioner stiller til placering, miljø og landskabelige omgivelser.

Der er tale om et allerede bebygget eksisterende erhvervsområde, samt en udvidelse af området. Der stilles derfor få krav til arkitekturen, men store facader skal brydes for at give variation. Udseende og placering af skiltning reguleres, samt beplantning.

## Bæredygtighed og klima

Den bæredygtige byudvikling opnås blandt andet ved at spare på arealerne og fokusere på kvalitet. Eksisterende byområder kan genanvendes og udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til arealforbruget, vandmiljøet og klimaforandringerne.

Nyt byggeri og anlægsarbejde vil altid øge udledningen af CO<sub>2</sub>.

Lokalplanområdet er et eksisterende planlagt erhvervsområde, der udvides for at give mere plads til et byggemarked. Det vurderes ikke at give mere trafik.

Cirka 0,9 ha jord, der før blev anvendt til landbrugsjord, udlægges i lokalplanen til beplantning og klimabassin.

Dette medvirker til at reducere lokalplanens forventede klimaaftryk.

## Oversvømmelse og erosion

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 afværgenforanstaltninger skal fastsættes under hensyn til oversvømmelsens karakter og udbredelse samt sårbarheden af den planlagte anvendelse.

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes, da der reserveres et areal til klimavand.

#### *Håndtering af tag- og overfladevand*

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

Afledning af vand fra det aktuelle område, vil ikke give udfordringer til det vandsystem vandet tilledes, da der reserveres et areal til klimavand.

### **Tilgængelighed**

I byens udvikling skal der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Der tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

I offentligt byggeri skal sikres tilgængelighed for borgere med handicap.

Bygningers tilgængelighed reguleres via bygningsreglementet.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Virksomheden, der ønsker at udvide, er et byggemarked, dvs. en butik med særlig pladskrævende varer.

Derfor giver lokalplanen mulighed for butikker til særlig pladskrævende varer, modsat den lokalplan der gælder i dag. I kommuneplanen er området udlagt til detailhandel og erhverv.

Lokalplanen øger næppe konkurrencen på området, da der ikke er andre byggemarkeder i nærheden.

Lokalplanen bidrager til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur, da byggemarkedet fastholdes i Jelling by.

I forhold til påvirkning af trafikken, vurderes der ikke at den øges, da det er et eksisterende byggemarked der udvider, for at få bedre plads.

Der er et busstoppested på Vejlevej ca. 400 meter fra lokalplanområdet, så det er en mulighed for de ansatte at vælge offentlig transport.

At der gives mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer kommer ikke til at berøre friarealer.

### **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.

### *Spildevand*

Området er planlagt separatkloakeret.

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

## **Miljøforhold**

### *Jordforurening*

Området er klassificeret som lettere forurenet, jævnfør jordforureningsloven. Dette har blandt andet konsekvenser for jordflytninger i området.

Region Syddanmark kortlægger arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om forurening (Vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (Vidensniveau 2). Matrikel nr. 7cn Jelling By, Jelling er helt eller delvist kortlagt på Vidensniveau 1. Dette kan have konsekvenser for de tilladelser, der skal søges ved bygge- og anlægsarbejder.

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

### *Lugt, støv og luftforurening*

Lokalplanområdet er en del af et allerede lokalplanlagt og udnyttet eksisterende erhvervsområde, der også udvides.

Det er derfor ikke aktuelt, om lokalplanområdet belastes med lugt, støv eller anden luftforurening.

### *Støj*

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

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

---

## MILJØSCREENINGSAFGØRELSE LOKALPLANFORSLAGET

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og resourceffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Der inddrages et 2,1 ha stort landbrugsareal til erhverv. Udvidelsen vurderes som et rimelig brug af arealer, da det er til en specifik eksisterende virksomhed, og påvirker ikke bymønstret.

Afgrænsningen mellem byen og det åbne land flytter, men et tæt beplantningsbælte bløder overgangen op, så landskabet ikke påvirkes.

Miljøklassen hæves fra 1-2 til 1-4. Miljøklassen 1-2 svarer ikke til beskrivelsen af anvendelsen i området, der nærmere er en miljøklasse 1-4. De fleste virksomheder i området har også en højere miljøklasse end 2. Ved konkrete tilladelser til virksomheder, skal deres miljøklasser vurderes i forhold til boligområdet mod sydvest.

Diget i området forbliver i landzone.

Arealet der er omfattet af særligt værdifulde landbrugsområde, er ca. 3.000 m<sup>2</sup>, og er en lang tange med en bredde på ca. 12 meter mod vest. Pga. arealets størrelse og form, vurderes det ikke at påvirke det særligt værdifulde landbrugsområde.

En mindre del af lokalplanområdet mod vest er beliggende i et område mod Monumentområdet, hvor skovrejsning er uønsket. At der gives mulighed for et beplantningsbælte er netop for at tage hensyn til Monumentområdet, ved at erhvervsområdet gemmes væk i beplantning.

Et beplantningsbælte vil skærme udsigten fra Nordhøjen i Monumentområdet til erhvervsområdet.

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

---

## BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1401

*Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling*

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

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at give mulighed for, at en virksomhed kan udvide,
- at give mulighed for erhverv i miljøklasse 1-4,
- at give mulighed for butikker med særlig pladskrævende varer,
- at sikre et grønt bælte omkring området i forhold til indsigt fra Monumentområdet, og
- at overføre den del af lokalplanområdet, der er i landzone, til byzone.

### § 2 Område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 7ck, 7cl, 7cn og en del af 7cx Jelling By, Jelling. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 12.07.2023 udstykkes inden for lokalplanområdet.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, da en del af matr.nr. 7cx Jelling By, Jelling overføres fra landzone til byzone som vist på kortbilag 1, ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

### § 3 Anvendelse

#### 3.1

Områdets skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-4 som industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engrosvirksomhed samt butikker til særlig pladskrævende varer.

#### 3.2

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

---

## § 4 Udstykning

### 4.1

Mindste grundstørrelse er 2.500 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nordkrogen.

### 5.2

Der skal udlægges parkering i lokalplanområdet svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorerhverv og butik, og 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> andet erhverv.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 eller bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet.

### 6.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over niveauplan/terræn. Derudover kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

### 6.3

Der fastlægges en byggelinje på 11,5 meter fra vejmidte af Nordkrogen, se kortbilag 3.

### 6.4

Det maksimale etageareal for de enkelte butikker er 1.500 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal, der kan anvendes til butiksformål, er 1.500 m<sup>2</sup>.

### 6.5

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

## § 7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

I facader mod Nordkrogen skal der indarbejdes arkitektoniske variationer ved skift, fremrykninger, forskydninger samt forskellige farver, der skal være afdæmpede, eller andet, der giver variation i facaden.

---

## **7.2**

Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.

## **7.3**

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

## **7.4**

Solceller kan integreres i selve taget og facaden eller opsættes ovenpå taget og facaden. Solceller skal tilpasses taget eller facaden arkitektonisk. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, de skal opsættes i en firkant og med samme hældning som taget. Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt. Afskærmning af stativet skal tilpasses byggeriets farver og materialer.

## **7.5**

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

## **Skiltning**

### **7.6**

Der kan for hver ejendom opsættes 1 søjleskilt/pylonskilt med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Hvor der er flere virksomheder/butikker på ejendommen, skal der være en samordning, således der kun er et søjleskilt pr. ejendom.

### **7.7**

Ved den vej, hvorfra der er kørende adgang, kan der opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne.

### **7.8**

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed/butik; ét på hovedfacaden og ét på bagsiden.

### **7.9**

Der kan opsættes reklamelogo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

### **7.10**

Skilte og pyloner 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.

#### **7.11**

Der må maksimalt opsættes tre flagstænger på den enkelte ejendom. De skal placeres i en tæt gruppe og på terræn.

### **§ 8 Ubebyggede arealer**

#### **8.1**

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

#### **8.2**

Mod vest skal der udlægges et tæt beplantningsbælte med en bredde på 7 meter med hjemmehørende egnskarakteristiske arter. Se kortbilag 3.

#### **8.3**

Mod nord og øst skal der udlægges et tæt beplantningsbælte med en bredde på 10 meter med hjemmehørende egnskarakteristiske arter. Se kortbilag 3.

#### **8.4**

I beplantningsbælterne skal der anvendes arter, der bliver mindst 8,5 meter høje, så de skjuler bebyggelsen.

#### **8.5**

Arealet mellem byggelinjen og vejskel mod Nordkrogen, skal udlægges som græsareal med solitære træer. Pyloner kan placeres her.

#### **8.6**

Udendørs oplag og affald må ikke være synligt fra Nordkrogen.

#### **8.7**

I lokalplanens nordøstlige hjørne skal der udlægges et areal til klimabassin. Se kortbilag 3.

#### **8.8**

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

#### **8.9**

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

---

### **8.10**

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

### **8.11**

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

### **8.12**

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fællesarealer. Afskærmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

### **8.13**

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

## **§ 9 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **9.1**

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

de i § 5 nævnte parkeringsarealer, og

de i § 8 nævnte beplantninger.

### **9.2**

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

## **§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder**

### **10.1**

Der er landbrugspligt på lokalplanens matr.nr. 7cx Jelling By, Jelling. Inden realiseringen af lokalplanen skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanens område jævnfør landbrugsloven.

## **§ 11 Ophævelse af lokalplaner og aflysning af servitutter**

### **11.1**

Lokalplan nr. 105 Jelling på matr.nr. 7ck, 7cl og 7cn Jelling By, Jelling vedtaget den 25.02.1986 ophæves.

---

## § 12 Lokalplanens retsvirkninger

### 12.1

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

### 12.2

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

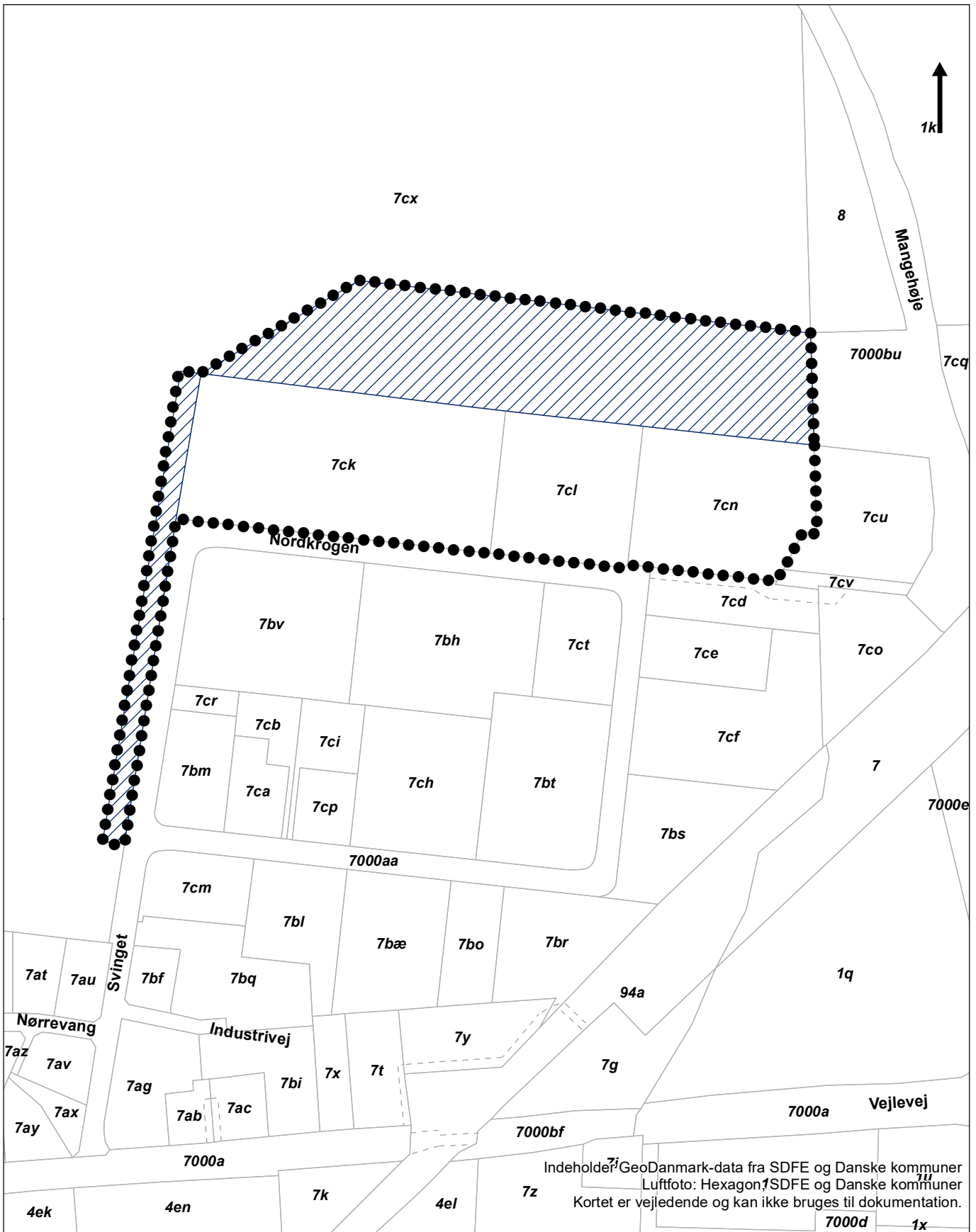
### 12.3

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

### 12.4





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





Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon/SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation.

**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel, Jelling By, Jelling
-  Optaget vej
-  Areal der overføres fra landzone til byzone



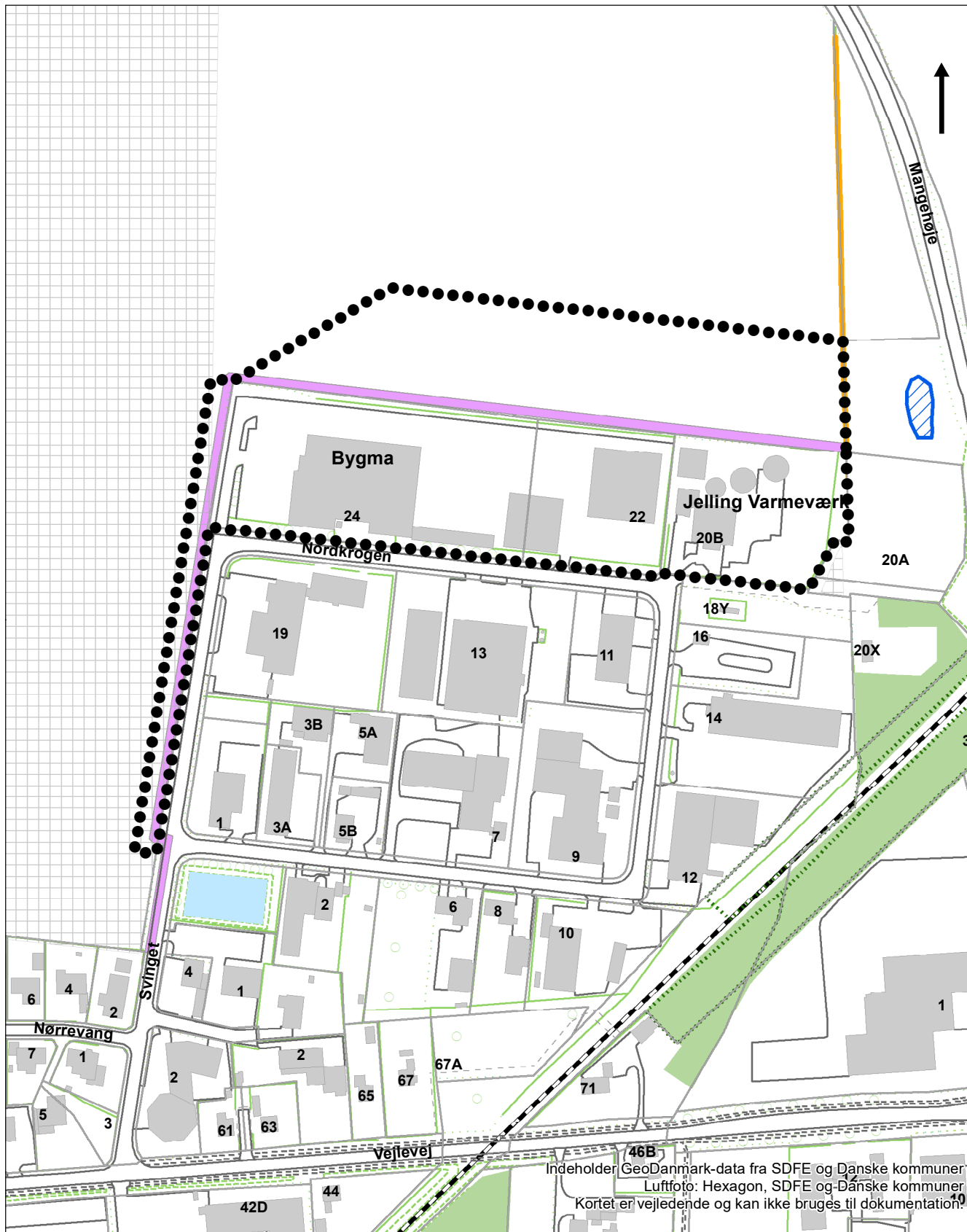
**VEJLE** KOMMUNE  
 Teknik & Miljø  
 Plan & Energi

**Kortbilag 1**

**Lokalplan nr. 1401**  
 Erhvervsområde nord for Nordkrogen,  
 Jelling  
**Matrikler**








Mål: 1:3.000  
 Dato: 12.07.2023  
 Rev: xxx  
 Init.: ritsi

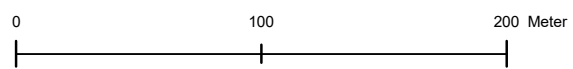





Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
 Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
 Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation!

**Signatur**

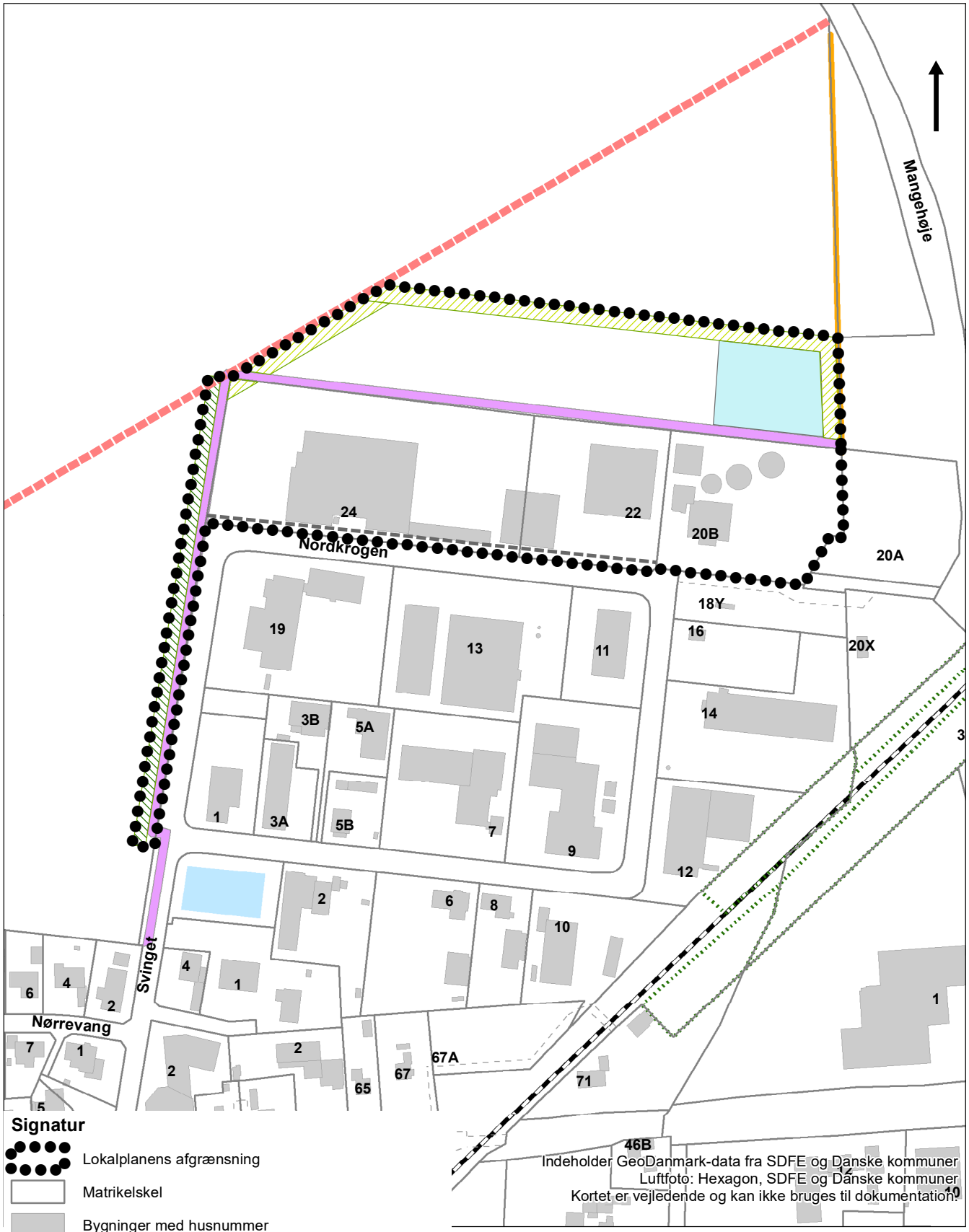
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Skovrejsning uønsket/særlig værdifulde landbrugsomr
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  § 3 beskyttet sø
-  Servitutbælte 2,5 meter fra midte af regnvandsledning









 <p><b>VEJLE</b> KOMMUNE</p> <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 2</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1401</b>          Erhvervsområde nord for Nordkrogen,          Jelling  <b>Eksisterende forhold</b></p>	<p>Mål: 1:3.000          Dato: 18.10.2023          Rev: xxx          Init.: ritsi</p>



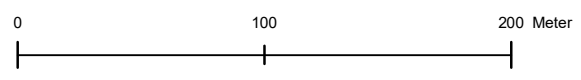





**Signatur**

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bygninger med husnummer
-  Sigtelinje fra Nordhøjen
-  Beskyttede sten og jorddiger bevares
-  Servitutbælte 2,5 meter fra midte af regnvandsledning
-  Plantebælte, 7 meter
-  Plantebælte, 10 meter
-  Reserveret til klimabassin
-  Byggelinje 11,5 meter fra vejmidte

Indeholder GeoDanmark-data fra SDFE og Danske kommuner  
Luftfoto: Hexagon, SDFE og Danske kommuner  
Kortet er vejledende og kan ikke bruges til dokumentation!



 <p>Teknik &amp; Miljø Plan &amp; Energi</p>	<p><b>Kortbilag 3</b></p>
<p><b>Lokalplan nr. 1401</b> Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling <b>Fremtidige forhold</b></p>	<p>Mål: 1:3.000 Dato: 18.10.2023 Rev: xxx Init.: ritsi</p>



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

**Rikke Tovbjerg Simonsen**  
Byplanlægger,  
civilingeniør

Lokal tlf.: 76 81 22 67  
Mobil tlf.: 29 33 23 70  
ritsi@vejle.dk

Her bor vi:  
Kirketorvet 22  
7100 Vejle

21. marts 2024

J. nr.: 01.02.05-P16-2-23

## Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1401

Lokalplan nr. 1401 Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling og tillæg nr. 13 til Vejle Kommuneplan 2021-2033 er den 20. marts 2024 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigerne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø's bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planerne, er Teknik & Miljø's bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

Lokalplanen og tillægget er vedtaget uden ændringer.

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside, eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: [servicecenter@vejle.dk](mailto:servicecenter@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 25. marts 2024 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planerne.

Venlig hilsen

**Rikke Tovbjerg Simonsen**

**Teknik & Miljø  
Plan & Energi**

[plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk)  
[www.vejle.dk](http://www.vejle.dk)

CVR Nr. 29 18 99 00

Åbningstider  
Fremmøde  
Mandag-onsdag kl. 8-15  
Torsdag kl. 8-17  
Fredag kl. 8-14

Telefon  
Mandag-onsdag kl. 8-15  
Torsdag kl. 8-17  
Fredag kl. 8-14

## Offentliggørelse på [www.vejle.dk](http://www.vejle.dk) d. 25. marts 2024

### Lokalplan nr. 1401 og tillæg nr. 13

*Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling*

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for en udvidelse mod nord af byggemarkedet på Nordkrogen 22-24 i Jelling.

Formålet med tillægget er, at udlægge den del af lokalplanområdet der i dag anvendes til landbrugsjord til erhverv, ved at erhvervsramme 3.E.1, der gælder for naboområdet mod syd, udvides.

Byrådet har vedtaget lokalplanen og tillægget uden ændringer i forhold til forslagene.

### Her kan du se planerne

[Hent lokalplanen](#)

[Hent tillægget](#)

Du kan også se planerne hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Hvis du ønsker at få lokalplanen med hjem, kan du købe den for 100 kr. hos Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

### Lokalplanen er bindende

Byrådet har d. 20.03.2024 vedtaget lokalplan nr. 1401 Erhvervsområde nord for Nordkrogen, Jelling og tillæg nr. 13 til Vejle Kommuneplan 2021-2033.

Efter offentliggørelsen af lokalplanen den 25.03.2024 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

### Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal du sende til Planklagenævnet via [Klageportalen](#) inden for 4 uger efter offentliggørelsen. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage.

Du kan søge om at blive fritaget fra at bruge klageportalen ved at sende en begrundet anmodning til [plan@vejle.dk](mailto:plan@vejle.dk) eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se [Planklagenævnets hjemmeside](#).

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.