

Vedtaget

Lokalplan 317

Område til boligformål i Vejen Syd

Boligområde i Vejen Syd



Vedtaget d. 29.06.2021

Denne plan læses bedst på
Vejen Kommunes planportal

planportal.vejen.dk



Vejen KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
§1 Lokalplanens formål	2
§2 Afgrænsning og zonestatus	3
§3 Anvendelse	4
§4 Udstykning	5
§5 Vej, sti og parkeringsforhold	6
§6 Bebyggelsens omfang og placering	9
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§8 Tekniske anlæg	11
§9 Ubebyggede arealer	13
§10 Miljøbeskyttelse	15
§11 Grundejerforening	16
§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	18
§14 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	19
Vedtagelsespåtegning	20
Offentlig bekendtgørelse	21
Redegørelse	22
Planens beliggenhed	23
Baggrund og formål	24
Eksisterende forhold	26
Hovedindhold	30
Forhold til anden lovgivning	32
Naturbeskyttelse	33
Beskyttede diger og fortidsminder	34
Fredninger og bevaringsværdige bygninger	35
Drikkevandsinteresser	36
Arkæologiske undersøgelser	37
Servitutter	38
Miljøforhold	39
Forhold til anden planlægning	40
Masterplan	41
Råstofplan 2016	42
Kommuneplan	43
Sektorplaner / forsyningsplaner	46
Lokalplan	47
Erhverv	48
Miljøvurdering	49

Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder	50
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning	51
Bilag	52
Bilag 1 - Lokalplanens område	53
Bilag 2 - Arealanvendelse	54
Bilag 3 - Illustrationsplan	55
Bilag 4 - Hoveddisponeringsplan	56
Læsevejledning	57
Klagevejledning	58

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr 1157 af 01. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge retningslinjer for områdets udformning, herunder vejarealer og grønne områder
- at sikre at lokalplanområdet udbygges i overensstemmelse med principperne beskrevet i Hoveddisponeringsplan for Vejen Syd – herunder
 - at forbinde lokalplanområdet med de omkringliggende boligområder via stiforbindelser og skabe sammenhæng mellem grønne rekreative arealer
 - at sikre områdets fortidsminder og understøtte forbindelserne til nærtliggende kulturmiljøer- og naturområder som Skibelund Krat og Kongeåen, samt forbindelsen til Hærvejen.

§2 Afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter del af matr. nr. 9m af Askov by, Malt, samt alle delnumre, som efter den 26. Januar 2021 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.



2.2 Zonestatus

Området ligger i landzone

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres hele området til byzone.

2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområder som vist på bilag 2.

§3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne fællesarealer og fællesanlæg.

3.2

Ny bebyggelse til åben-lav boligbebyggelse til må kun opføres som fritliggende enfamiliehuse.

*Note: **Åben-lav** boligbebyggelse er et andet ord for villa- eller parcelhusområde. Boligtypen defineres her som fritliggende enfamiliehuse*

3.3

Inden for lokalplanområdet må der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives på en sådan måde, så ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, som der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.4

Inden for lokalplanområdet må opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

§4 Udstykning

4.1

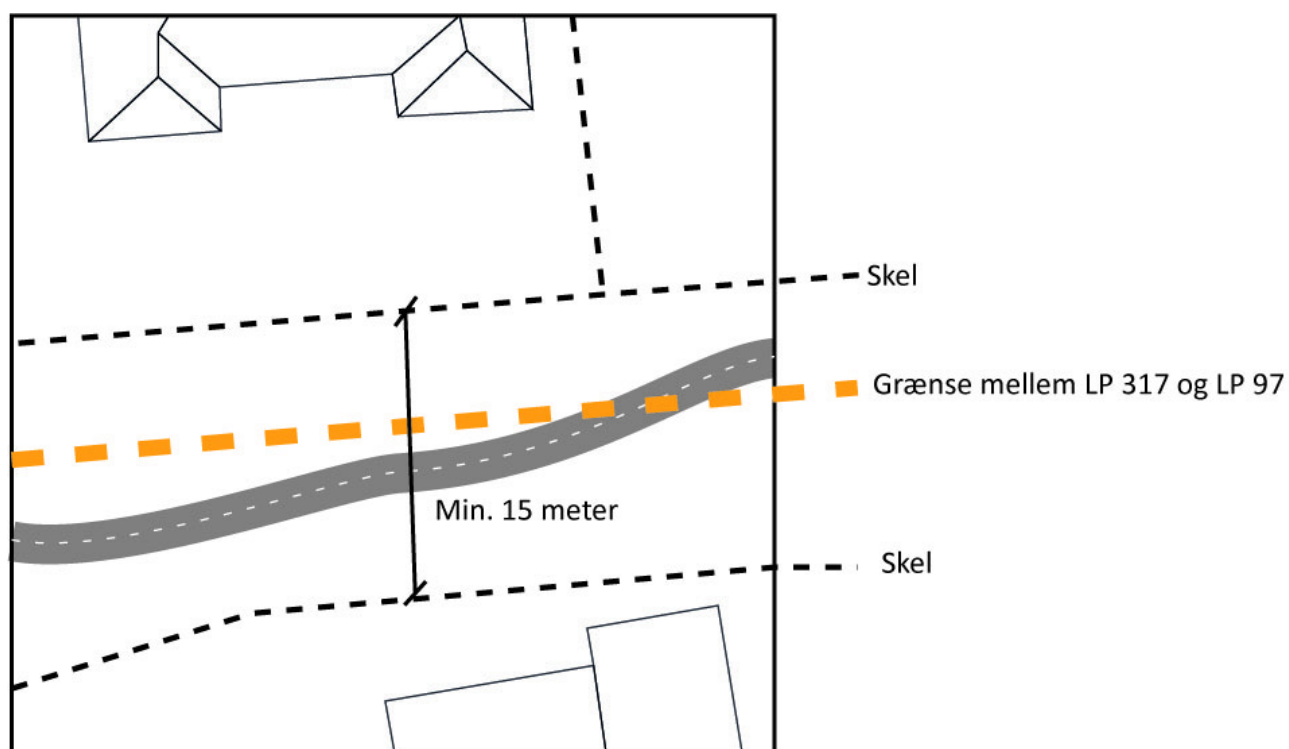
Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 700 m².

4.2

Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne som vist på bilag 3

4.3

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning må ingen grund udstykkes nærmere end 15 meter fra modsatliggende skel



§5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1

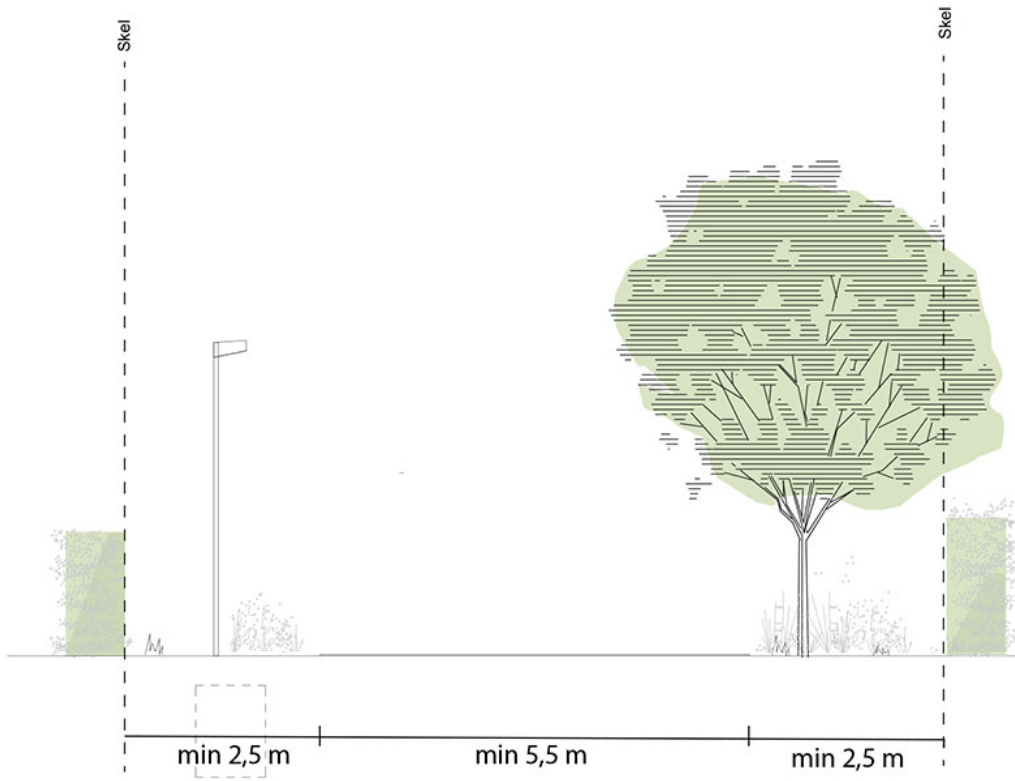
Vejadgang til området skal ske fra den nye fordelingsvej som vist på bilag 2.

5.2

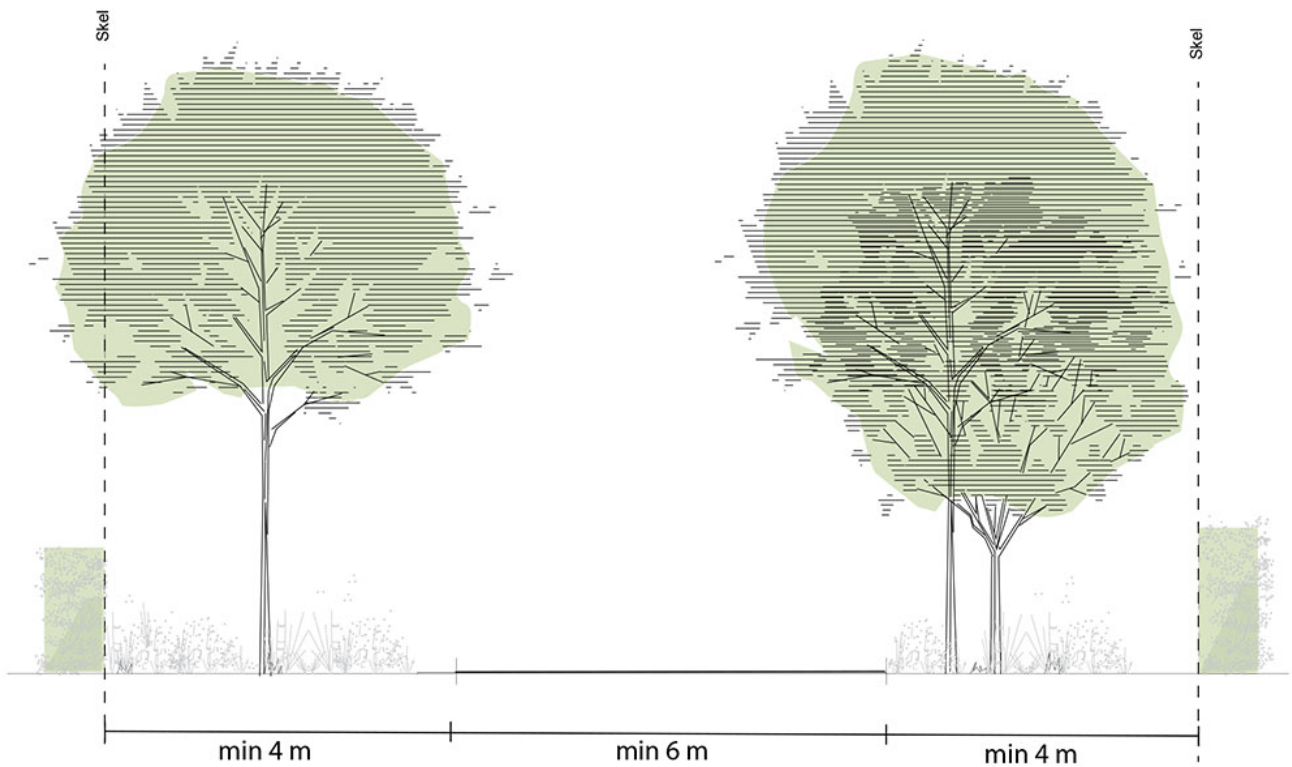
Nye interne veje skal udlægges i princippet som vist på bilag 3.



Princip for boligveje i delområde 1. Der anlægges et grønt strøg på minimum 4,5 meter i hele vejens længde. Det grønne areal kan inddrages til beplantning, trampesti, opholdsmuligheder samt enkelte parkeringsfelter.



Princip for boligveje i delområde 2.



Princip for Stamvejen

5.3

Veje skal indrettes på en måde, der naturligt dæmper hastigheden for kørende trafik.

Krydsninger mellem veje og stier skal sikres ved hævede flader, bump eller lignende.

5.4 Stier

Der skal i lokalplanområdet etableres tværgående forbindelser for bløde trafikanter mellem boligblokker, grønne opholdsarealer og tilstødende fælles rekreative områder, med en principiel placering, som vist på bilag 3.

5.5 Overkørsler

Fra hver enkelt ejendom må der højst etableres en overkørsel. Den enkelte overkørsel må anlægges i en bredde af højst 8 m.

5.6 Parkering

På egen grund anlægges minimum 2 p-pladser. Pladser i carporte/garager medregnes. Parkeringspladser skal anlægges med kørefast belægning.

5.7 Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer

Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer.

Lyskilden skal være nedadrettet og må ikke belyse arealer uden for lokalplanområdet eller i øvrigt være til gene for omgivelserne eller landskabet.

5.8 Tilgængelighed for alle

Ved projektering af vej- og stiarealer skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

6.2

Følgende er gældende for bygningernes højde indenfor lokalplanområdet:

Delområde 1:

Bygninger i delområdet må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 8,5 m.

Delområde 2:

Bygninger i delområdet må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 6,5 m.

Note:

ved bebyggelse i to etager skal bebyggelsen placeres og udformes så indbliksgener til naboejendomme begrænses og det samtidigt tilstræbes, at der ikke skabes væsentlige skyggegener for naboejendomme.

6.3

Der kan i forbindelse med grønne fællesarealer opføres anlæg til fælles formål såsom boldbaner, legepladser, bålplads, stianlæg, beplantning og lignende.

Herudover kan der etableres åbne grøfter eller render samt regnvandsbassiner udformet som en naturlig del af fællesarealerne.

6.4 Højzone

Indenfor højzonen omkring gravhøjen "Mannehøj" må der ikke etableres nogen form for bebyggelse eller anlæg, herunder cykelstier, søer eller beplantning. se bilag 2

6.5 Befæstelsesgrad

Ved åben-lav bebyggelse må grundens befæstelsesgrad (bebygget + belagte arealer) ikke overstige 50 % af grundens areal, dog altid mulighed for op til 500 m².

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Materialer og farver

Nybygning inkl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel i forhold til den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet som i forhold til omgivelserne.

Efter § 6D i byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

7.2

Træhuse må ikke fremstå som bjælkehuse.

Bjælkehuse defineres her som træhuse opført med krydsende udvendige hjørnesamlinger (læftehjørner), med rundtømmerbeklædning eller beklædning med blokhusbrædder.

7.3 Reflekterende materialer

Til udvendige bygningssider – herunder tagflader, skorstene, aftrækskanaler, tekniske anlæg m.m. - må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glansværdi højere end 25.

Note:

Solenergianlæg kan opsættes. se § 8.3

7.4 Skiltning

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 som kan indpasses i boligområdet jf. § 3.3 - et skilt på højst 1 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
- Alm. henvisningsskilte i boligområdet

7.5 Belysning på bebyggelse

Belysning på bebyggelse skal være dæmpet og op- og/eller nedadrettet.

§8 Tekniske anlæg

8.1

EI-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.

De til el-, tv-, internet- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag vejbyggelinje og skellinje mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.

8.2

Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal afskærmes så de ikke fremstår synlige. Anlæg skal integreres i bygningen eller tilpasses bygningens udtryk. Varmepumper må ikke opstilles tættere end 2,5 m fra naboskel.

Note:

Indpasning i bygningens udtryk kan ske f.eks. ved indbygning af installationer i en boks, der er udført i samme materialer og farver som huset.

8.3 Solenergianlæg

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på bebyggelse under følgende betingelser:

- At anlæg indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.
- At anlæg på saddeltage eller tage med ensidig taghældning ligger plant med, og indbygges i tagfladen. Solenergianlæg må ikke etableres ovenpå tagsten af nogen art.
- At anlæg på flade tage ikke udføres med større hældning end 25 grader og dækkes af en murkrone, så anlægget ikke er synligt fra nabogrunde, vejarealer eller synlige fra det åbne land ud mod Kongeådal.
- At anlæg udføres med sorte eller mørkegrå rammer og paneler.
- At anlæg er antirefleksbehandlede.



Note:

Indpasning kan ske ved at integrere anlægget i bygningskomponenterne som f.eks. en heltagsløsning. Indpasning kan også ske ved at gøre anlægget til en diskret del af husets design eller ved at skjule anlægget af

andre bygningskomponenter.

Referencebilleder er til inspiration og må ikke bruges som salgsmateriale.

8.4

Private antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, veje, stier og fællesarealer.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- ½ m i forhold til naturligt terræn. Dette gælder dog ikke forsinkelsesbassiner samt grøfter og anlæg til bortledning af regnvand.

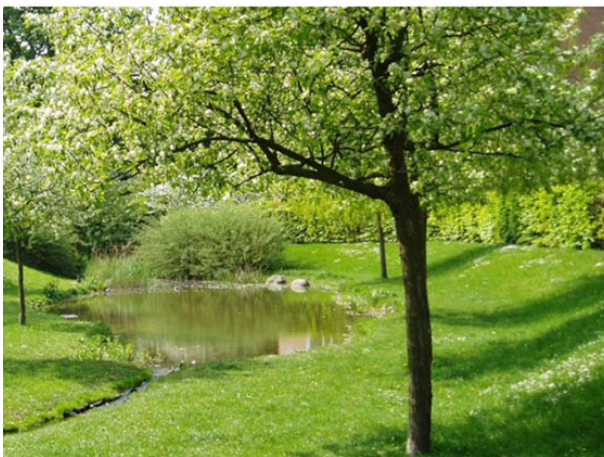
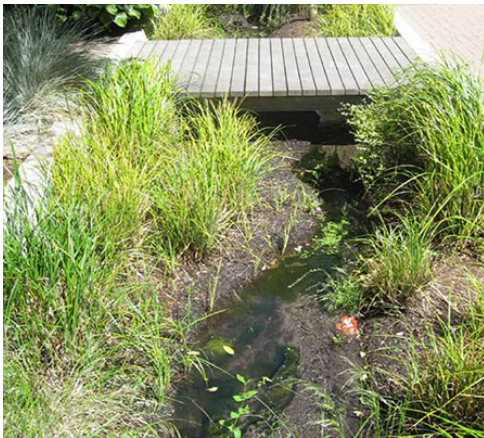
9.2 Regnvandshåndtering

Der må etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand i områdets fælles grønne arealer.

Regnvandsbassiner og eventuelle vandrender skal tilpasses landskabsformerne og bør så vidt muligt anlægges med et varieret forløb. Opgravet materiale skal planeres ud, således at der ikke fremkommer volde eller lignende omkring bassiner og vandrender.

9.3 Opholdsarealer

Der skal udlægges areal til fælles opholdsarealer, legeplads el.lign. i princippet som vist på bilag 3.



Note:

Fælles opholdsarealer kan udformes med naturligt præg, besået med vildtgræs, eng- og vildblomster el.lign. samt beplantet med stauder, hjemmehørende enkeltstående buske, træer og/eller træ-grupper, for at styrke biodiversiteten. Håndteringen af regnvand på terræn kan ligeledes indtænkes, som en integreret del af opholdsarealet fx små broer, vandleg, trædesten el.lign.

Referencebilleder er til inspiration og må ikke bruges som salgsmateriale.

9.4 Hegning

Hegning i alle skel skal udføres som hække. Alle hække må på den indvendige side af hegnet suppleres med et let trådhegn i samme højde som hækken, dog max 1,8 m.

Hække mellem boligparceller skal plantes i naboskel. Hække mod vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes 30 cm på indvendig side af skellet.

9.5 Beplantningsbælte

Der skal i området etableres et beplantningsbælte som vist på bilag 2.

Beplantningsbæltet langs den kommende fordelingsvej skal have en bredde på minimum 15 meter. Det kan bestå af både træer og buske. I beplantningsbælte må der desuden etableres støjreducerende tiltag og etableres grøfter og render til regnvandshåndtering.

9.6 Oplagring

Både, uindregistrerede motorkøretøjer, campingvogne, skurvogne, containere, hestetrailere eller lignende må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

Note: Med oplagring forstås henstilling over en længerevarende periode. Lejlighedsvis parkering og kortvarig henstilling er tilladt

9.7

Der må indenfor området ikke ske udendørs oplagring.

*Note:
Byggematerialer o.lign. må oplagres på egen grund i byggeperioden (maks. 18 mdr.).*

*Note:
Der skal søges tilladelse til opstilling af genstande såsom containere, stilladser og lignede på offentlig vej.*

9.8 Tilgængelighed for alle

Ved projektering af opholds- og øvrige fællesarealer skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§10 Miljøbeskyttelse

10.1

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der genererer støj, støv eller lugt.

Note:

Miljøforhold herunder støj, støv, lugt m.v. reguleres efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven.

§11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal senest oprettes når byrådet kræver det.

11.3

Efter en af byrådet godkendt vedligeholdelsesplan skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af fælles grønne områder, legepladser og øvrige anlæg, som er fælles for området.

11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger eller lade sig sammenlægge med andre grundejerforeninger fra til grænsede områder.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1

Før ny bebyggelse i delområder tages i brug, skal de i §§ 5 og 9 nævnte fælles sti- og vejadgange og beplantningsbælter være etableret.

§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan 317 ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

§14 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt Byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren i henhold til Planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud / byggeforbud.

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

Byrådet kan i henhold til Planlovens § 19 meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den 13.04.2021 til offentlig fremlæggelse i 4 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Vejen Byråd den 29.06.2021.

På Byrådets vegne

Egon Fræhr / Ole Slot
borgmester kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 15.04.2021.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 01. juli 2021.

Redegørelse

Med en lokalplan skal der følge en redegørelse for forholdet til den øvrige planlægning for området, samt en kortfattet beskrivelse af planens indhold og retsvirkninger. Sammen med bestemmelserne og kortbilagene danner redegørelsen grundlag for lokalplanens administration og realisering.

Hovedformålet med redegørelsen er, at der på en let forståelig måde gøres rede for, hvad lokalplanen går ud på.

Planens beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Vejen By, syd for det eksisterende parcelhuskvarter Kongehøj. Fra lokalplanområdet er der ca. 2 km til Askov og ca. 3 km til Vejen Bymidte.

Området omfatter et areal på ca. 8,5 ha og er angivet med en orange streg på kortet.



Baggrund og formål

Kommuneplan 2017 udlægger nye områder til byudvikling i tilknytning til de eksisterende parcelhuskvarterer i Vejen Syd. Som grundlag for byudviklingen har Vejen Kommune siden 2011 arbejdet med en helhedsplan for området. Sidst gældende revision af planen blev vedtaget af byrådet den 10.11.2020 - her benævnt som Hoveddisponeringsplan.



Hoveddisponeringsplanen viser principper, retningslinjer og visioner for den fremtidige udformning af området. **Denne lokalplan skal sikre, at området disponeres i overensstemmelse med de overordnede visioner for hele Vejen Syd** og de af byrådet vedtagne overordnede principper for den langsigtede byudvikling.

Hovedformålet med byudviklingen i Vejen Syd er at skabe nye attraktive og bæredygtige boligområder, tæt på byen, fællesskabet og naturen. Områdets fortidsminder, gravhøje m.m. samt nærheden til både Hærvejen, Skibelund Krat og Kongeåen inddrages i udformningen af boligområderne og skal dermed bidrage til at give de rekreative arealer karakter.

Hoveddisponeringsplanen beskriver følgende principper for områdets overordnede struktur

Grøn struktur

To store rekreative naturområder, som udgøres af grønne kiler. Kilerne sikrer god sammenhæng med den omkringliggende natur, binder nye og eksisterende parcelhuskvarterer sammen, skaber forbindelse til nærliggende kulturmiljøer og giver god mulighed for at indarbejde klimaløsninger. Lokalplanområdet grænser mod Øst op til skovkilen.

Bystruktur

Vejen Syd opdeles i flere mindre delområder. Opdelingen sikrer, at området løbende kan planlægges og giver mulighed for at boligområderne kan få forskellig udformning og karakter afhængigt af efterspørgsel, tendenser i tiden og politiske prioriteringer. Lokalplanområdet er det andet delområde i Vejen Syd, der planlægges for. Nordvest for lokalplanområdet ligger Kongevænget og Kongstedgårds Allé, som var det første område, der blev lokalplanlagt.

Infrastruktur

Hele Vejen Syds rygrad er en ny kurvet fordelingsvej mellem Ø. Skibelundvej og Skodborghusvej. Fordelingsvejen forbinder området sammen og er forbindelsen ind til de forskellige boligveje i områdets kommende kvarterer. Hertil kommer en udbygget cykelstistruktur, hele området sammenbindes af et net af cykel- og gangstier, som kobles på de omkringliggende boligområders stisystemer.

Eksisterende forhold

Ejendomme og ejerforhold

Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 9m Askov by, Malt

Hele lokalplanområdet er kommunalt ejet.

Zoneforhold

Området ligger i landzone.

Anvendelse

Landbrugsjord



Landbrugspligt

Matr. nr. 9m Askov by, Malt er pålagt landbrugspligt i følge landbrugsloven.

Natur og landskab

Landskab

Lokalplanområdet ligger i det sydvestlige del af Vejen i et landskab der skræner jævnt ned mod Kongeådal, hvor smeltevandsdalens skrænter bliver markante. I nærområdet er der fine udsigter over Kongeådal mod syd og mod sydvest til Rødding Bakkeø. De nærliggende landskaber er åbent landbrugsland med spredte landejendomme og flere læhegn. Mod nord er der bymæssig bebyggelse ved Askov og Vejen.



Kig nedover hele lokalplanområdet fra Nordøst i højzonen. Til højre ses parcelhuskvarteret "Kongehøj"

Lokalplanområdets nærområde er rigt på historiske spor og fortidsminder.

Der er knap 1 km til Skibelund Krat og ca. 2 km til Kongeåen. Skibelund Krat er et særlig kulturmiljø smukt placeret på skrænten af Kongeådal. Det består af fredet egekrat, mindelund, amfiscene, hotel, restaurant, efterskole m.m. Der er et specielt historisk samspil mellem Askov Højskole og Skibelund Krat, idet begge steder fik stor betydning som nationale mødesteder efter nederlaget i krigen mod Preussen i 1864, hvor Danmark måtte afstå Sønderjylland.

Hærvejens rekreative cykel og vanderrute, går langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. 2 km syd for lokalplanområdet møder ruten Kongeåstien, som løber langs Kongeåen og Danmarks grænse fra 1864-1920.

Derudover findes der i nærområdet flere synlige gravhøje fra bronzealderen. Beskyttelseszonen fra gravhøjen "Mannehøj" går igennem lokalplanområdets nordøstlige hjørne og danner et grønt fællesområde mellem lokalplanområdet, og de eksisterende parcelhuskvarterer Kongehøj og Mannehøj.



Gravhøjen "Mannehøj".

Terræn og beplantning

Terrænet er jævnt skrånende mod syd. Lokalplanområdets højeste punkt ligger i ca. kote 56,5 meter over DNN. Terrænet laveste kote ligger i ca. 52 meter over DNN.

Af beplantninger findes et læhegn langs Ø. Skibelundvej ellers fremstår hele lokalplanområdet som et sammenhængende jordbrugsareal.



Kig mod Sydvest og læhegnet langs Ø. Skibelundvej

Bebyggelse, trafikale forhold og omgivelser

Bebyggelse, veje og stier

Mod Nord afgrænses lokalplanområdet af det eksisterende parcelhuskvarter Kongehøj. Mod Vest afgrænses lokalplanområdet af Ø. Skibelundvej. Mod Syd og Øst afgrænses området af det åbne land. De nærliggende parcelhuskvarterer har et veludbygget stisystem med forbindelse til institutioner i både Askov og Vejen.

Lokalplanområdet er ikke bebygget.

Der er ingen eksisterende vejadgang til lokalplanområdet. De eksisterende jordbrugsarealer betjenes fra Ø. Skibelundvej.

Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og ikke generende erhvervstyper, der kan indpasses i området. Hele området udstykkes til fritliggende boliger på almindelige parcelhusgrunde over 700 m². Bebyggelse må etableres i op til 2 plan indenfor delområde 1 og i 1 plan indenfor delområde 2.

Hovedgreb - den grønne struktur

Lokalplanområdet er overordnet disponeret efter de styrende principper i Hoveddisponeringsplanen.

Det nye boligområde grænser op til eksisterende og fremtidige grønne områder, at skabe kvalitetsfyldte forbindelser mellem disse er et styrende greb for boligområdets disponering.

Mod øst grænser området op til den fremtidige Skovkile, som på sigt bliver et nyt stort rekreativt naturområde for hele Vejen Syd. Et grønt bælte snor sig gennem boligområdet fra nord i en en blød kurve ned til Skovkilen, hvor det rekreative område og boligområdet på sigt flyder sammen. Bæltet kan fremstå med naturpræg og med et skærpet fokus på biodiversitet i valg af beplantning og i den efterfølgende drift. Som et yderligere naturstyrkende element ledes vand fra boligområdet gennem bæltet på terræn i åbne render, trug, lavninger, stensætninger m.m. og videre ud i Skovkilen. Det grønne fællesområde kan aktiveres med legeplads, opholdsrum, fælles bålplads m.m.

Et yderligere grønt fællesområde findes i højzonen i det beskyttede areal omkring gravhøjen, et fælles grønt cirkelslag delt med de eksisterende nordliggende parcelhuskvarterer Kongehøj og Mannehøj. Disponeringen tilstræber en direkte forbindelse mellem egen grund og områdets grønne fællesarealer og stisystem, så man kan færdes sikkert og trygt rundt i kvarteret. Grundene er disponeret i blinde lommer, omkring en relativ smal boligvej. Gaderummets skala har til formål at styrke kontakten mellem naboer og skabe tryghed og tilhørsforhold. I boliglommerne kan det grønne islæt trækkes helt ind til bebyggelsen med træækker, græsbånd, regnbede og buskbeplantning e. lign.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for bebyggelsen såsom krav om levende hæk ved hegning, vej- og sti-arealer, beplantningsbælte, fælles opholdsarealer og sikrer at der ikke etableres bebyggelse eller anlæg indenfor fredningen omkring gravhøjen.



Forhold til anden lovgivning

En vedtaget lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning. Den vedtagne lokalplan, kan forudsætte dispensation eller tilladelse efter anden lovgivning.

Naturbeskyttelse

Fortidsmindebeskyttelseslinjen (§18)

Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet findes en fredet gravhøj, Mannehøj, en oltidshøj (Fredningsnr. 350712). Gravhøjen ligger på matr. nr. 9m Askov by, Malt. Omkring gravhøjen er der en beskyttelseslinje på 100m, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Beskyttelseslinjen omkring Mannehøj er forskudt med ca. 30 m med syd, jf. afgørelse fra fredningsnævn og overfredningsnævn. Lokalplanområdets nordøstlige hjørne ligger indenfor denne beskyttelseszone.

Formålet med beskyttelsen er at sikre fortidsminderne som elementer i landskabet, herunder udsynet fra og adgangen til dem, og at bevare evt. arkæologisk interessante kulturlag omkring fortidsminderne. Den forskudte beskyttelseslinje forløber henholdsvis 70 m (nord) og 130 m (syd) fra foden af Mannehøje. Inden for beskyttelseslinjen er der et generelt forbud mod forandring i områdets tilstand. Der kræves derfor kommunens dispensation til bl.a. byggeri, beplantning, hegn, campingvogne og terrænændringer.

Naturbeskyttelsesloven

Der er i lokalplanområdet ikke registreret arealer beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Vandløbsloven

Der er i lokalplanområdet ikke registreret offentlige vandløb omfattet af vandløbsloven.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Kongeå, Natura 2000 område nr. 91 (Habitatområde nr. 80), der ligger 1500 m syd for lokalplanområdet. Vejen Kommune har inddraget nuværende tilgængelig viden om natur- og miljøtilstanden i Natura 2000-området, og vurderer, at en virkeliggørelse af lokalplanen ikke vil få negative konsekvenser for Natura 2000-området både på grund af afstanden til området og på grund lokalplanen karakter.

Beskyttelse af sjældne og truede dyr og planter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted indenfor det ansøgte areal. På baggrund af rapport fra DMU[1] samt Vejen Kommunes øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der kan være vandflagermus, sydflagermus, trolldflagermus, pipistrellflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og grøn mosaikguldsmed. Rapportens detaljeringsgrad er dog meget lille idet den bygger på observationer over 10 x 10 km kvadrater.

Vejen Kommune har konkret kendskab til fund af spidssnudet frø og stor vandsalamander i området Mannehøj/Kongehøj lige nord for dette område. Vejen kommune har ikke konkret viden om fund af andre bilag IV-arter, eller andre registreringer af planter og dyr, som er omfattet af artsfredninger eller optaget på nationale eller regionale rødlistor på eller i nærheden af projektarealet.

Vejen Kommune vurderer, at realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter. Da der er tale om en dyrket mark, der omdannes til et boligområde, forventes det ikke at der findes nogen bilag IV - arter i tilknytning til arealet. Der sker med andre ord ikke fysiske ændringer i forbindelse med realisering af planen, der kan være til skade for de sjældne og truede arter, jf. Habitatbekendtgørelsen. Boligområdet vil med haver og grønne bånd være en forbedring for dyrelivet i området.

Beskyttede diger og fortidsminder

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret diger eller fortidsminder omfattet af museumslovens §§ 29a, 29e og 29f.

Fredninger og bevaringsværdige bygninger

Fredede områder

Indenfor lokalplanområdet er der ikke fundet fredede områder.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsopland til almene vandværker.

Arealanvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Arkæologiske undersøgelser

Museet har i februar 2020 gennemført en større arkæologisk forundersøgelse af lokalplansarealet (del af matr. nr. 9m Askov by, Malt). Der fremkom ingen væsentlige fortidsminder. Arealet er frigivet til byggeaktivitet.

Servitutter

Der kan findes tinglyste servitutter i området, der kunne have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal derfor være opmærksom på at høre relevante forsyningsselskaber inden eventuelle jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefonkabler og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Der kan desuden være servitutter i forbindelse med brugsret af arealer osv.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er i dag landbrugsjord, og kommunen har ingen viden om forurening på arealet. Vejen Kommune vil derfor efterfølgende undtage lokalplanområdet fra jordforureningslovens bestemmelser om områdeklassificeringen, hvor al jord i byzone betragtes som lettere forurenet.

Kommunen skal altid underrettes, hvis det opdages, at jorden på en ejendom er forurenet.

Støj fra virksomheder

Virksomheder skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning. Virksomheder skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

Miljøforhold herunder støj, støv, lugt m.v. reguleres efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven.

Støj fra veje

Lokalplanområdet kan være påvirket af trafikstøj fra Ø.Skibelundvej og den nye fordelingsvej. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder. For at overholde grænseværdierne, kan det være nødvendigt at etablere støjdemper.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: Støj fra veje – eller senere ændringer hertil.

Lugt

Virksomheder skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning. Miljøforhold herunder støj, støv, lugt m.v. reguleres i miljøgodkendelsen.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanen indgår i det såkaldte planhieraki under Planloven, hvor underordnede planer for den fysiske planlægning i Danmark ikke må stride mod overordnede planer.

Det er staten, som skal sikre, at overordnede hensyn varetages i planlægningen ved at udmelde overordnede retningslinjer for den planlægning, der udføres i kommunerne og regionerne.

Kommuneplanen udgør rammen for de detaljerede lokalplaner og for sagsbehandling efter Planloven og en række sektorlove. Kommuneplanen er herudover også den sammenfattende plan for den kommunale udvikling og er således blevet den bærende plantype, der skal sikre sammenhængen mellem landsplanlægningen og lokalplanlægningen.

Masterplan

2008 Vision Vejen. Masterplan for Vejen by. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med masterplanen i forhold til udpegning af udviklingsarealer, adgang til natur og nye forbindelser

2011 Helhedsplan Kongeengen. Vejen Kommune siden 2011 arbejdet med en helhedsplan for det område lokalplanen er en del af. Sidst gældende revision af planen blev vedtaget af byrådet den 10.11.2020 - se under baggrund og formål.

2016 Sporet i Vejen. Sporet i Vejen løber langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. En ny tunnel for bløde trafikanter under Ø. Skibelundvej kobler lokalplanområdet sammen med Sporets forløb.

Råstofplan 2016

Der er ikke udpeget områder med råstofinteresser i lokalplanområdet.

Kommuneplan

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer i Kommuneplan 2017 og målsætningen om at fremme og understøtte projekter, der kan være med til at fremme et varieret boligudbud af høj kvalitet. Lokalplanen vurderes desuden at være i overensstemmelse med hovedstrukturens målsætning om at fremme bæredygtigt byggeri overalt, ved i planlægningen at sikre nærhed og adgang til rekreative områder og byrum, der giver mulighed for bevægelse, afslapning og social kontakt. Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

Rammebestemmelser

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 1.B.10 – Område mellem Boulevarden/Ø. Skibelundvej er følgende gældende for lokalplanlægningen inden for området:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til blandet boligområde.

Særlige bestemmelser for Kommuneplan 2017

Der skal reserves areal til skovagtig beplant mod Boulevarden og Ø.Skibelundvej.

Bebyggelsens art og anvendelse

Boligformål og offentlige formål såsom daginstitutioner og ikke genegivende erhvervstyper, der kan indpasses i området

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Infrastruktur

2 p-pladser pr bolig

Miljøforhold

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Byer

2.2.1 Retningslinje for detailplanlægning af boligområder

Detailplanlægningen af boligområder skal ske ud fra en række principper (se redegørelsen til retningslinjen her), der skal tilgodese udviklingen af den åbne, grønne storby som et attraktivt bosætningsområde.

Området planlægges som et åbent, grønt boligområde, med store naturprægede grønne områder med aktiviteter, der indbyder til fællesskab. De grønne fællesområder skal indrettes, så de kan håndtere vand på terræn. I forhold til bæredygtighed giver lokalplanen mulighed for at etablere boliger med lavt energibehov, vedvarende energiforsyning og med bæredygtige materialer. Placeringen fortsætter byudviklingen naturligt mod Syd og nye veje og stisystemer sikrer en velfungerende infrastruktur. Lokalplanen stiller derudover krav til tilgængeligheden i området.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen og de tilhørende principper.

2.5.1 Retningslinje – arealer til byudvikling

Der skal skabes sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land, og nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer og tages i brug indefra og udefter. Der skal ved valg af konkrete byvækstområder tages hensyn til landbrugsejendommenes arronderingsforhold, således at der i videst mulig omfang undgås indgreb i en i forvejen hensigtsmæssig arrondering af landbrugsejendomme.

Området ligger i direkte tilknytning til et eksisterende villakvarter.
Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Det åbne land

3.5.3 Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et område, der er udpeget som værdifuldt geologiske beskyttelsesområder omkring Kongeåen. I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Lokalplanens karakter af boligområde m. åben-lav bebyggelse med fritliggende enfamiliehuse og grønne arealer gør, at der ingen betydende påvirkning vil ske af områdets geologiske særpræg.

3.5.1 Retningslinje for bevaringsværdige landskaber

De værdifulde landskaber benævnes fremover bevaringsværdige landskaber i overensstemmelse med de statslige udmeldinger.

- De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.
- For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder, tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.

Lokalplanområdet grænser op til bevaringsværdige landskaber omkring Kongeådalen.

Lokalplanområdets karakter af åben-lav bebyggelse med fritliggende enfamiliehuse og grønne områder vurderes ikke at forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i området omkring Kongeådalene. Lokalplanen skal med sin disponering sikre nærhed og grønne forbindelser til området. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser, som sikrer at tekniske anlæg ikke er synlige det nærtliggende bevaringsværdige landskab.

Kultur, turisme og friluftsliv

4.4.2 Retningslinje for rekreative stier og friluftsområder

De eksisterende og planlagte rekreative stier af regional og national betydning fastholdes og fremgår af kort. Der skal i samarbejde mellem statsskovdistrikter, kommuner og private lodsejere tilvejebringes de fornødne arealer til en udbygning af stisystemerne, herunder arealer til rekreativt ophold i tilknytning til stisystemer og væsentlige rekreative områder. Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, må ikke foretages.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet langs Ø. Skibelundvej løber den officielle hærvejsrute, der er en national vandre- og cykelsti. Hærvejsrutens forløb ændres ikke i forbindelse med lokalplanlægningen. Der er i lokalplanen udlagt områder til beplantning, der skal være med at afskærme hærvejsruten mod bebyggelse. Desuden er de lokale stier planlagt, så der er direkte forbindelse til hærvejsruten.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen

Sektorplaner / forsyningsplaner

Sektorplaner er planer for et bestemt emne. De dækker samtidig et større geografisk område end for eksempel en lokalplan, typisk hele kommunen.

Varmeforsyning

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Vejen forsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Vejen Kommunes spildevandsplan.

Klimatilpasningsplan 2014

Det fremgår af klimatilpasningsplanen at:

- Der må ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimaændringer på længere sigt.
- Nye byudlæg, etablering af ny bebyggelse eller ændre arealanvendelse i et oversvømmelsestruet område, som er udpeget jf. EU's oversvømmelsesdirektiv eller i kommunens klimatilpasningsplan, kan kun ske hvis nyt byggeri på nye arealer er klimatilpasset og dermed sikret mod oversvømmelse.
- Områder, der som led i kommunernes klimatilpasningsplaner fremover skal kunne fungere som midlertidige reservoirs eller forsinkelsesbassiner til opmagasinering af vand, må ikke bebygges.
- Ved lokalplanlægning for områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Klimatilpasningsplan 2014.

Lokalplan

Lokalplanområdet er ikke været omfattet af en gældende lokalplan.

Erhverv

Efter reglerne i planlovens § 15 a og 15 b skal der i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner sikres, at produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug ikke begrænses i deres drift og udviklingsmuligheder. Det skal ligeledes sikres at arealer, der er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening ikke udlægges til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv. medmindre der i lokalplanen er bestemmelser der sikre arealerne mod disse gener.

I kommuneplanen skal der være en udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktions-, transport- og logistikvirksomheder og en udpegning af konsekvensområder for disse erhvervsområder jf. planloven § 11 a, stk. 1, nr. 25 og 26. Denne udpegning er endnu ikke gennemført i Vejen Kommune.

I denne lokalplan er der foretaget en konkret vurdering i forhold til konsekvenser for både produktions-, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug og for øvrige erhvervsvirksomheder.

Der befinder sig ingen produktionsvirksomheder indenfor disse kategorier indenfor en afstand af 500 m af lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Det fremgår af § 8, stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at kommunen i nogle tilfælde skal lave en miljøvurdering af en lokalplan inden den vedtages. I denne lokalplan har kommunen efter § 8, stk. 2 vurderet, at lokalplanen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, og derfor kan kommunen efter §10 lave en screening af lokalplanen, og afgøre om der skal foretages en miljøvurdering. Ved screeningsafgørelse inddrages relevante kriterier fra bilag 3, og efter § 32 foretages der en høring af berørte myndigheder.

Miljøscreeningen skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt ind i den fysiske planlægning. Screeningen skal danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Screening af Lokalplanforslaget

Ved screening af lokalplanforslaget er der især blevet set på trafik, fortidsminder, nærhed til kulturmiljøer, landskab og rekreative interesser.

Vurdering:

Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring gravhøjen "Mannehøj" ligger forskudt jf. afgørelse ved overfredningsnævnet. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at der ikke kan etableres anlæg eller beplantning indenfor højzonen.

Trafik

Der ventes ikke problemer med trafikafvikling. Trafikken på Ø. Skibelundvej (syd for Boulevarden) og Boulevarden ventes dog, særligt indtil der er skabt forbindelse til Skodborghusvej, at stige. Den større trafikmængde på Ø. Skibelundvej (syd for Boulevarden) øger risikoen for trafikuheld. Omvendt forbedres trafiksikkerheden for lette trafikanter, idet der etableres stitunneller og cykelstier forlænges. Inden for selve lokalplanområdet er trafiksikkerheden vurderet neutral, da der etableres diverse trafiksikkerhedsfremmende tiltag. Man bør dog være opmærksom på at der i krydset mellem forbindelsesvejen og den nye boligvej etableres gode oversigtsforhold, særligt fordi krydset er placeret i indersiden af en kurve.

Støjpåvirkninger fra trafik

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer at der kan etableres støjdæpende tiltag, hvis en støjberegning påviser støj fra Ø. Skibelundvej og/eller den nye fordelingsvej, som overskrider grænseværdierne.

Rekreative interesser

Lokalplanområdet ligger lige op til vandre- og cykelruten Hærvejen. 715 m mod syd ligger Skibelund Krat, et særligt kulturmiljø og naturområde. Der går desuden en vandrerute forbi området, der går gennem Skibelund Krat og Kongevænget. Som en del af lokalplanområdet indgår grønne kiler med store fællesarealer og gennemgående stier som, sammen med den tilstødende skovkile, kobler lokalplanområdet op på et større net af stisystemer mellem rekreative områder.

Ovenstående er et resume af miljøscreeningen som kan fås ved henvendelse til kommunen.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. lovens § 10.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve godkendelse / dispensation fra følgende myndighed:

1. I henhold til Museumslovens § 24 skal Museet på Sønderskov senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse eller dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser om fortidsmindebeskyttelseslinjen, underrettes af Vejen Byråd. Vejen Byråd skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.
2. I henhold til Landbrugslovens § 7 kan ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, kun ske såfremt Landbrugsstyrelsen har meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

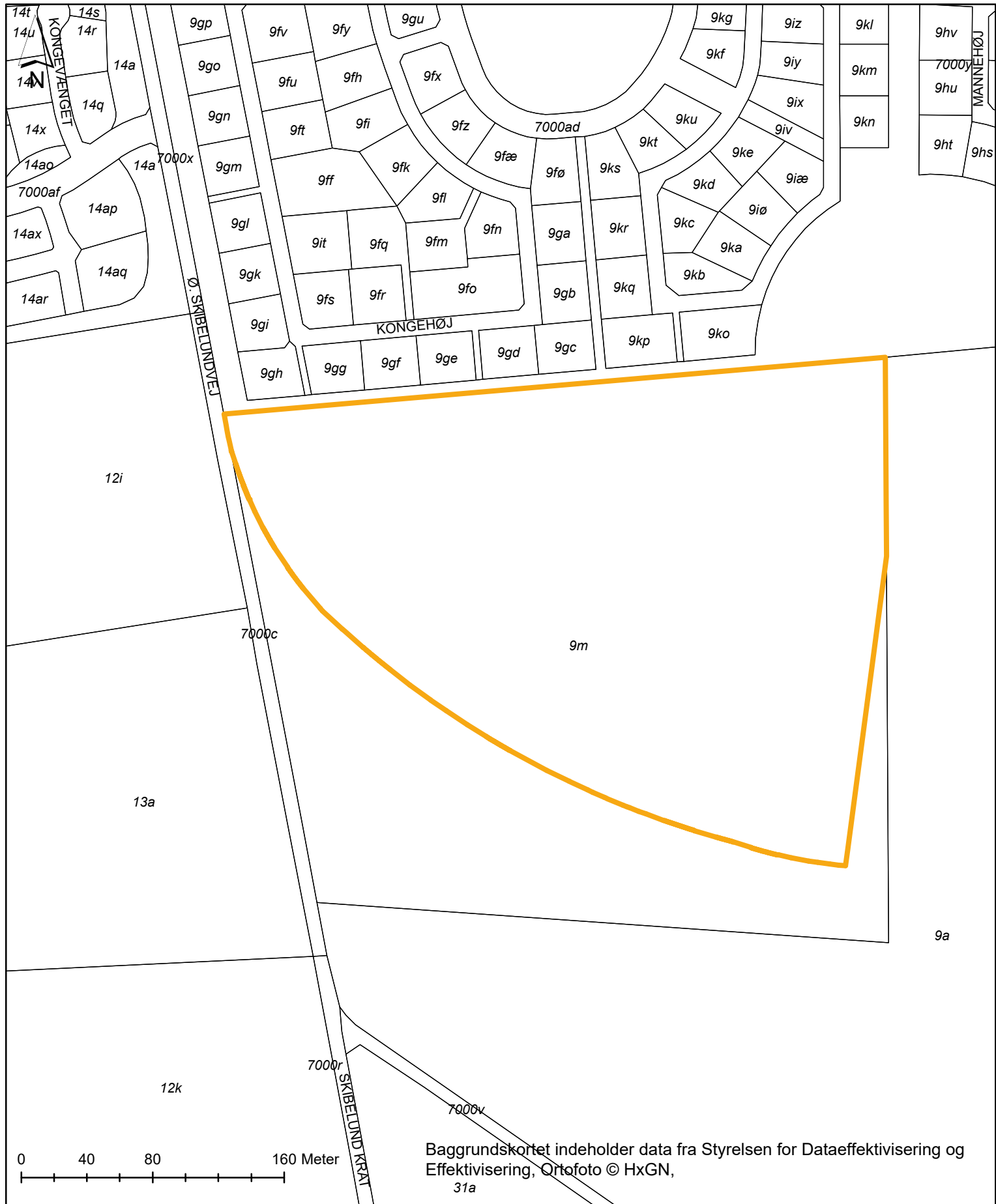
Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse / dispensation i forhold til følgende lovgivning:

1. I henhold til Vejloven §§ 70 og 71 må der ikke uden tilladelse fra Vejen Byråd etableres nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej samt ske ændret benyttelse af eksisterende overkørsler.
2. Efter jordflytningsbekendtgørelsen §§ 4 og 5 skal al flytning af jord anmeldes til Vejen Kommune senest 4 uger i forvejen. Der er pligt til at udtage prøver og få prøverne analyseret for forurening, så jorden kan placeres eller bortskaffes korrekt.

Bilag

Er der uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kortbilag, er det teksten der gælder.



Baggrundskortet indeholder data fra Styrelsen for Dataeffektivisering og Effektivisering, Ortofoto © HxGN, 31a

LP 317 afgrænsning

Bilag 1 - Lokalplanens område		
Lokalplan 317	Målforhold	1:3.000
Vejen KOMMUNE		A4



- Lokalplanafgrænsning
- Beplantningsbælte - 15m
- Delområder
- Indkørsel
- Højzone
- Principel disponering af grunde og veje
- Stisystem - princip for forløb - Hovedstier
- Stisystem - princip for forløb - Trampestier

Bilag 2 - Arealanvendelses	
Lokalplan 317	Målforhold 1:3.000
Vejen KOMMUNE	A4



 Lokalplanområde

Eksempel på åben-lav bebyggelse.
 Illustrationsplanen viser desuden forslag til placering af opholds-, lege- og aktivitetsarealer i fælles grønne områder samt principel forslag til håndtering af regnvand på terræn.

Bilag 3 - Illustrationsplan	
Lokalplan 317	Målforhold 1:2.000
 Vejen KOMMUNE	A3

HOVEDDISPONERINGSPLAN for boliggrunde i Vejen Syd 26.10.2020




- 1** Ny veludbygget infrastruktur. Rygraden er en ny kurvet fordelingsvej mellem Ø. Skibelundvej og Skodborghusvej, lokale boligveje og en udbygget sikker cykelstruktur.
- 2** Mindre delområder, der har en organisk form og som er adskilt med grønne bånd. Opdelingen i delområder sikrer, at området løbende kan planlægges til boliger og giver mulighed for at delområderne kan få forskellig udformning afhængigt af efterspørgsel og politiske prioriteringer.
- 3** Skov-Kilen. Rekreativt naturområde, der adskiller boligområderne og sikrer god sammenhæng med den omkringliggende natur. På sigt kan der etableres en grøn forbindelse ned til Skibelund Krat.
- 4** Vand-Kilen. Rekreativt naturområde. Mulighed for at forstærke de eksisterende stedsbundne kvaliteter - vandløbet kan genslynkes og potentielt udnyttes til klimasikring af området.
- 5** Byens nye kant. Der indføres en randzone i mødet mellem by og åbent land. Her stilles særlige krav til ny bebyggelse, så denne indpasses harmonisk i landskabet.

Signaturforklaring

Landskab

-  Regnvandsbassiner
-  Genslynget vandløb
-  Skov
-  Grønne bånd og interne grønne opholdsarealer
-  Gravhøje

Bebyggelse, vej og sti

-  Cykelsti
-  Cykeltunnel
-  Pumpestationer



Læsevejledning

Lokalplanens placering i planhierarkiet

I Danmark består planhierarkiet af følgende:

- en overordnet planlægning (landsplandirektiv)
- en kommunal planlægning (kommuneplan)
- en lokal planlægning (lokalplan, temaplan)

Ingen plan må stride mod en overordnet plan.

Lokalplaner skal således udarbejdes i overensstemmelse med såvel kommuneplan og landsplandirektiv. Om nødvendigt kan der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes kommuneplantillæg og søges dispensation fra Landsplandirektiv således, at den overordnede planlægning bringes i overensstemmelse.

Lokalplanens opbygning

En lokalplan består af:

- bestemmelser
- redegørelse
- et eller flere kortbilag, der supplerer bestemmelserne

Er der uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kortbilag, er det teksten der gælder.

I en lokalplan bestemmes typisk, hvordan et område skal udnyttes. Ligeledes fastlægger lokalplanen bindende bestemmelser om områdets anvendelse, regulering, udformning m.v.

De forhold en lokalplan regulerer involverer ofte mange interesser, og der kan være uoverensstemmelse mellem f.eks. grundejerens og naboens interesser og kommunens mere helhedsmæssige interesser. Gennem lokalplanen sikres det, at flest mulige interesser bliver tilgodeset, eller i hvert fald hørt, inden der bliver truffet beslutning om, hvad der skal ske.

Lokalplanlægningens styrke ligger endvidere i, at det af den endelige vedtagne lokalplan fremgår, hvad der er tilladt at foretage sig, og hvad der er forbudt. Grundejere og andre kender råderummet for deres dispositioner, og naboer ved, hvad de kan forvente.

En lokalplan er, i modsætning til kommuneplanen, bindende overfor den enkelte grundejer.

Klagevejledning

Ifølge planlovens § 58 kan du efter en lokalplans endelige vedtagelse klage over retlige spørgsmål. Klagefristen er 4 uger og regnes fra den dag hvor planen er offentligt bekendtgjort.

Klagevejledning

Ifølge planlovens § 58 kan du efter en lokalplans endelige vedtagelse klage over retlige spørgsmål. Klagefristen er 4 uger og regnes fra den dag hvor planen er offentligt bekendtgjort.

Alle med en retlig interesse i sagens udfald kan klage.

Jævnfør planlovens § 59 kan landsdækkende foreninger og organisationer også klage, hvis deres hovedformål er at beskytte natur og miljø eller at varetage væsentlige brugerinteresser, inden for arealanvendelsen.

Ønsker du at klage

Hvis du ønsker at klage skal det gøres til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på hjemmesiden <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Det koster et gebyr at få behandlet en klage hos Planklagenævnet. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Vejen Kommune. Anmodningen sendes til post@vejen.dk eller til Rådhuspassagen 3, 6600 Vejen. Vejen Kommune videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om fritagelse.

Retlige spørgsmål omfatter bl.a. spørgsmål om:

- Lovlighed eller gyldighed af de truffe afgørelser.
- Overensstemmelse med anden planlægning.
- Overholdelse af almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende saglige hensyn, ligebehandling, procedurekrav mv.