

Vedtaget

Lokalplan 324

Område til boligformål i Gesten



Vedtaget d. 13.09.2022

Denne lokalplan læses bedst
som digital version på Vejle
Kommunes planportal.
planportal.vejen.dk



Vejle 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	8
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§8 Tekniske anlæg	10
§9 Ubebyggede arealer	11
§10 Miljøbeskyttelse	13
§11 Grundejerforening	14
§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	16
Vedtagelsespåtegning	17
Offentlig bekendtgørelse	18
Redegørelse	19
Planens beliggenhed	23
Baggrund og formål	28
Eksisterende forhold	32
Hovedindhold	38
Forhold til anden lovgivning	42
Naturbeskyttelse	46
Beskyttede diger og fortidsminder	50
Fredninger og bevaringsværdige bygninger	54
Drikkevandsinteresser	55
Arkæologiske undersøgelser	59
Servitutter	63
Miljøforhold	67
Forhold til anden planlægning	71
Kommuneplan	75
Sektorplaner / forsyningsplaner	83

Lokalplan	87
Erhverv	91
Miljøvurdering	92
Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder	96
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning	100
Retsvirkninger	104
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	105
Bilag	107
Bilag 1 - Lokalplanens område	111
Bilag 2 - Arealanvendelse	112
Bilag 3 - Illustrationsplan	113
Kommuneplantillæg	114
Læsevejledning	115
Klagevejledning	119

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer 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
- fastlægge retningslinjer for områdets udformning, herunder udformningen og placeringen af bebyggelse, vejarealer og grønne områder
- sikre at området kan udvikles i fremtidige etaper mod vest
- sikre at der etableres stiforbindelse fra boligområdet til Troldhedestien
- sikre at oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber og de rekreative interesser langs Troldhedestien ikke forringes væsentligt

§2 Afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter et areal på 22.000 m² og afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 3aa, af Gesten By, Gesten og og del af matr. nr. 3da, Øster Gesten By, Gesten, samt alle delnumre, som efter den 13. september 2022 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.



2.2 Zonestatus

Området er beliggende i landzone og ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse, overføres landzonearealerne til byzone.

2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder som vist på kortbilag 2.

§3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende fællesarealer, grønne områder, beplantning og veje og stier.

Note: Begreberne åben-lav og tæt-lav er en generel definition af en bebyggelses karakter og åbenhed.

Åbent-lav: Fritliggende boliger på en enkelt matrikel (F.eks. parcelhuse).

Tæt-lav: Sammenbyggede boliger (F.eks. kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lignende).

3.2

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

Ny bebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse må opføres som dobbelthuse, rækkehuse eller klyngehuse.

3.3

Delområde 1 udlægges til bebyggelse i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 2 udlægges til bebyggelse i form af åben-lav boligbebyggelse.

Delområde 3 omfatter de resterende områder til veje, stier, fællesarealer, beplantningsbælter, samt grønne områder med mulighed for anlæg til håndtering af overfladevand.

3.4

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 og at områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering som ikke kan dækkes på den pågældende ejendom

3.5

Inden for lokalplanområdet må der opføres transformestationer 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:

Delområde 1:

- Minimum 900 for åben-lav bebyggelse.
- Minimum 250 m² ved tæt-lav bebyggelse.

Delområde 2:

- Minimum 1100 m² for åben-lav bebyggelse.

4.2

Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

Der kan gives tilladelse til sammenlægning/udstyknig af grunde hvis areal bliver større end den på udstykningsplanen viste grund.

Der kan gives tilladelse til opdeling/udstyknig af grunde hvis areal bliver mindre end den på udstykningsplanen viste grund.

§5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Adgangsvej

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stillundvej. Der må maksimalt etableres en vejadgang til området, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres tilstrækkelig oversigtsmuligheder rundt i vejens kurve, ligesom der skal sikres tilstrækkelig oversigtsmuligheder ved tilslutningen til Stillundvej.

5.2 Interne veje

Boligvejen skal anlægges i asfalt, med en kørebanebredde på maks. 6 m. og rabat til hver side på min. 2 m. Vejarealer der ikke er kørebane skal fremstå med et grønt udtryk og kan anvendes til lokal afledning af regnvand.

Boligvejen skal anlægges så den kan forlænges til eventuelle fremtidige udviklingsetaper mod vest, i princippet som vist på kortbilag 2.

Note:

Det bør overvejes hvordan veje og stier kan anlægges, så de kan bortlede overskydende regnvand ved skybrud.

5.3 Vendeplads

Der skal anlægges en vendeplads for enden af boligvejen. Vendepladsen skal dimensioneres således at en renovationsbil kan vende.

5.4 Overkørsler

Fra hver enkelt ejendom må der etableres én overkørsel til boligvejen. Den enkelte overkørsel må anlægges i en bredde af maks. 6 m.

Der kan etableres en gangsti fra boligvejen til den enkelte ejendom. Gangstien må anlægges i en bredde af maks. 1,5 m. Overkørsel og gangsti må etableres ud i et.

5.5 Stier

Der skal anlægges minimum én stiforbindelse mellem boligvejen og Trolldhedestien, i en bredde af minimum 1,5 m.

Stiforbindelsen skal anlægges med en belægning der sikrer et naturligt udtryk og som kan anvendes til nedsivning af regnvand.

Der skal sikres tilstrækkelig oversigtsmuligheder ved alle stikrydsninger og stitilslutninger.

5.6 Markvej

Umiddelbart nord for lokalplanens nordlige afgrænsning skal det sikres at den eksisterende markvej kan opretholdes og fungere som markvej, til marker beliggende vest for lokalplanområdet.

5.7 Parkering

Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser pr. boligenhed.

Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges areal til minimum 1,5 parkeringspladser pr. boligenhed.

Al form for parkering skal ske på egen grund og anlægges med kørefast belægning.

5.8 Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer

Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer og må have en maksimal højde på 4 m.

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

5.9 Tilgængelighed for alle

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

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige:

- 30 % for åben-lav bebyggelse.
- 40 % ved tæt-lav boligbebyggelse.

6.2 Højder

Bygninger må opføres i 1 etage, med en maks. højde på op til 6,5 m.

6.3 Kældre

Der må ikke etableres kældre pga. høj grundvandsstand i området.

6.4 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 og om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning, såvel i forhold til bebyggelse i lokalplanområdet, som i forhold til den omgivende bebyggelse.

Bebyggelse må udføres i materialernes naturlige farver eller i jordfarver, så som sort, grå, brun, grøn m.fl.

Mindre bygningsdele såsom vinduesrammer, døre og andre arkitektoniske detaljer, må gives andre farver end de ovenfor nævnte.

Træhuse må ikke fremstå som bjælkehuse.

Note:

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

7.2 Reflekerende 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.

7.3 Tage

Tage må kun udføres som saddeltage med en hældning på maks. 25 grader. Tagene må udføres i sorte, grå eller røde farver.

Tagene må udføres som valmede tage.

7.4 Skiltning

Der må i lokalplanområdet ikke findes nogen form for skiltning og reklamering sted, herfra dog undtaget:

- Almindelige nummerhenviingsskilte i boligområdet
- Ved mindre virksomhed fra egen bolig kan der opsættes et skilt på højst 0,75 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.

7.5 Belysning på bebyggelse

Belysning på bebyggelse må kun ske omkring dør- og port- åbninger.

Belysning på bebyggelse må kun ske som dæmpet op- eller nedadrettet belysning.

§8 Tekniske anlæg

8.1 EI-ledninger

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

8.2 Kabelskabe

De til el- 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.

8.3 Varmepumper

Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal integreres i bygningen eller tilpasses bygningens materialer og udtryk.

Varmepumper må ikke opstilles nærmere end 2,5 m fra naboskel.

8.4 Solfangere og solcelleanlæg

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på bebyggelse under følgende betingelser:

- At anlæg på saddeltage ligger plant med tagfladen.
- At anlæg er anti-refleksbehandlede.
- At anlæggets farve svarer til farver anvendt på taget.
- At anlægget ikke er til gene for omgivelserne.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- ½ meter i forhold til naturligt terræn og der må ikke foretages terrænreguleringer indenfor en ½ meter af skel.

I forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand og opholds- og legeområder i delområde 3, kan der ske terrænbearbejdning udover de +/- ½ meter .

Terrænregulering i forbindelse med opholds- og legeområder må udføres af overskudsjord fra anlæg af interne veje, så længe at terrænreguleringen udføres med bløde overgange, så det færdige resultat fremstår som en del af landskabet og der ikke etableres volde eller bakker i kanten af lokalplanområdet.

9.2 Opholdsarealer

Delområde 3 skal anvendes til grønne områder med veje, stier og der kan etableres et område til fælles formål, såsom opholdsarealer med bænke og/eller bord-bænkesæt, legeområder, bålplads, stianlæg, beplantning og lignende.

Det skal sikres at de grønne områder kan anvendes til lokal nedsivning af regnvand, i princippet som vist på kortbilag 3.

9.3 Beplantningsbælter

Mod lokalplanområdets nordlige, sydlige og østlige afgrænsning, skal der etableres afskærmende beplantningsbælter.

Beplantningsbælterne skal bestå af minimum 2 rækker af træer og være minimum 3 m bredt. Se principielle placeringer på kortbilag 2.

Beplantning skal ske med hjemmehørende arter (se note).

Note: Hjemmehørende arter

F.eks. røn, rødæl, tjørn, hassel, tørst eller skovabild.

9.4 Hække og hegn

Hegning i skel, mellem grunde og mod den interne fordelingsvej skal udføres som hække og må ikke overstige en højde på mere end 1,8 m.

Alle hække må på den indvendige side, suppleres med et trådhegn eller andet fast hegn i maks. samme højde som hækken.

9.5 Regnvandshåndtering

Der skal i delområde 3 etableres anlæg til lokal opsamling af regnvand i form af regnbede eller åbne vandrender, anlæggene placeres hvor vandet naturligt vil samle sig, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må ikke fremkomme volde eller lignende omkring anlæggene, der kan hindre at vandet løber til anlæggene. Opgravet materiale kan anvendes til terrænregulering i forbindelse med lege- eller fællesområder i delområde 3.

9.6 Oplagring

Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast, uigennemsigtigt hegn eller hæk så længe at det oplagrede ikke overstiger hegnet / hækken.

9.7 Belysning af stier og opholdsarealer

Belysning af stier og opholdsarealer må kun ske med afskærmede lyskilder og må ikke være blændende eller oplyse arealer udenfor lokalplanområdet.

Belysning af stier og opholdsarealer må kun udføres med sti-/parkarmatur eller pullerter, med en højde på maks.4 m.

9.8 Tilgængelighed for alle

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

§10 Miljøbeskyttelse

10.1

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter der på nogen måde generer eller genererer støj, støv eller lugtgener.

Note:

Miljøforhold herunder støj, støv, lugt m.m. 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 oprettes, når byrådet kræver det.

11.3

Efter en af byrådet godkendt vedligeholdelsesplan skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, rabatter, grønne områder, interne stier m.v.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, som fælles friarealer, interne stier m.v.

11.6

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

11.7

Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser, samt ændringer heri, skal godkendes af byrådet.

§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Veje og stier

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det i §§ 5 og 9 nævnte veje og stier være etableret.

12.2 Vand

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv vandforsyning (Gesten vandværk).

12.3 Spildevand

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og området skal separat kloakeres.

§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

13.1

Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan 328 ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den 28.06.2022 til offentlig fremlæggelse i 6 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Vejen Byråd den 13. September 2022.

På Byrådets vegne

Frank S. Hansen / Ole Slot
borgmester kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 30. Juni 2022.

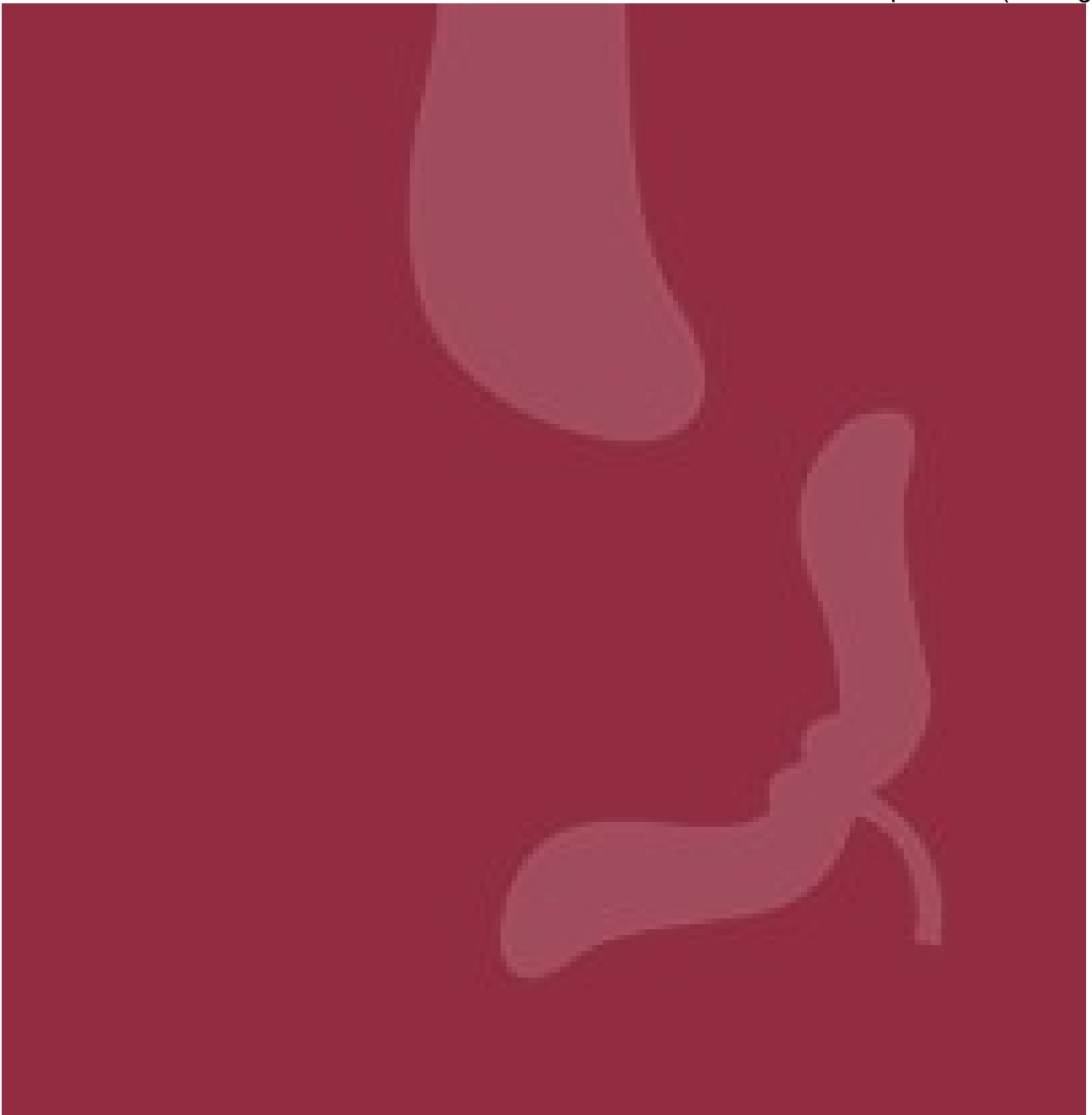
Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 13. September 2022.

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 ligger nord for den østlige del af Gesten by. Områdets østlige del grænser op mod ejendomme beliggende på Stillundvej. Områdets sydlige del grænser op til Troldhedebanens gamle banelegeme, som i dag udgør byens nordlige afgrænsning. Troldhedebanen er omdannet til en natursti og fører til naturområderne ved Staushede Plantage og Tranekjær mose. Mod vest og mod nord grænser lokalplanområdet op mod det åbne land, i form af dyrkede marker.

Gesten er i kommuneplan 21 udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Især Øster Gesten og Vester Gesten er særlige værdifulde områder, hvor de gamle gårde er tydelige og kendetegnende for kulturmiljøet. Gesten har tidligere bestået af to landsbydannelse, Øster Gesten og Vester Gesten. Vester Gesten består af en spredt gårdbebyggelse og Øster Gesten indeholder en mere tæt bebyggelsesstruktur, som lokalplanområdet grænser op til.

Gesten Station er anlagt i 1917 mellem de to landsbyer, der efterfølgende delvist er vokset sammen til én bydannelse.

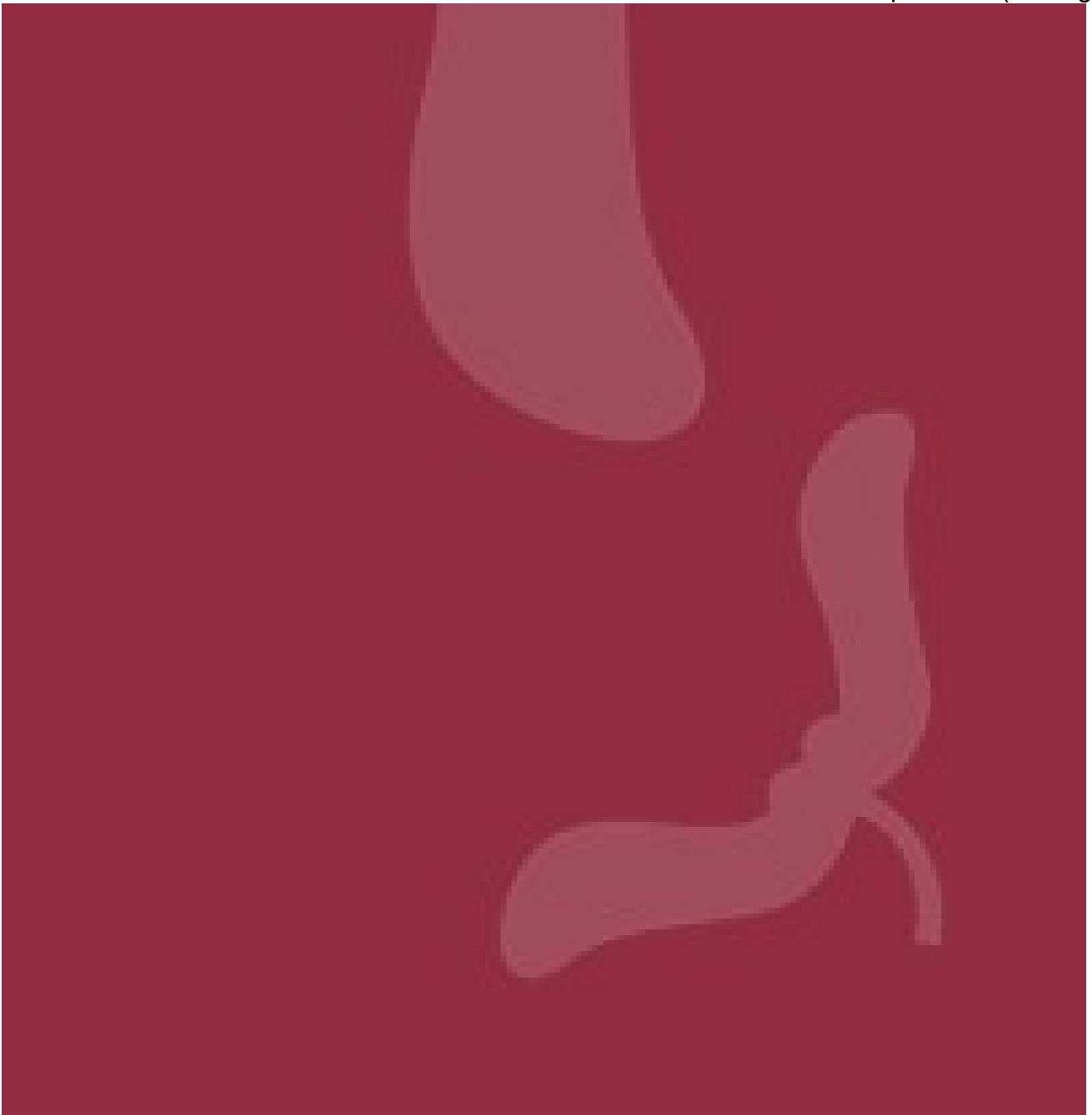
Kulturmiljøet fremstår som en samlet helhed med en let aflæselig struktur samt flere bevarede bygningselementer. Specielt villaerne langs hovedgaden, de tidligere landsbycentre, stationen samt flere af gårdene og mejeriet indeholder fine arkitektoniske værdier.

Gesten har rigtig gode egenskaber for bosætning med skole, idrætshal, indkøbsmuligheder, stort forsamlingshus samt erhverv.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 22.000 m² og er angivet med en orange streg på kortet.







Baggrund og formål

Kommuneplan 2021 udlægger et område til byudvikling i den nord-østlige del af Gesten, ved Trolthedestien og Stillundvej. Nye byggegrunde har længe været et stort ønske i Gesten og ses som en positiv udvikling for lokalsamfundet og forstærker muligheden for at tiltrække nye borgere til byen.

Nye byggegrunde i dette område vil være attraktive på grund af nærheden til byens børnecenter, købmand og forbindelsen til Trolthedestien. Området ligger samtidig naturskønt med udsigt til marker og mose.

Arealanvendelsesplanen (kortbilag 2) viser principper og retningslinjer for den fremtidige udformning af området og denne lokalplan skal sikre, at området disponeres i overensstemmelse med disse principper.

Illustrationsplanen (kortbilag 3) beskriver følgende principper for områdets overordnede struktur:

- *Bystruktur:* Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder. I delområde 1 gives mulighed for at udlægge ca. 12 boliggrunde til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse på grunde af varierende størrelser.
- *Afskærmende beplantning:* for at sikre oplevelsen af det bevaringsværdige kulturmiljø i den østlige del af Gesten by etableres et beplantningsbælte mellem det nye boligområde og den eksisterende bebyggelse på Stillundvej. Der skal også etableres et beplantningsbælte mod Tranestein / Trolthedebanelegemet for at sikre, at man kan færdes på stien uden at forstyrre privatheden i de tilgrænsende haver.
- *Infrastruktur:* Der anlægges en boligvej i området med tilslutning til Stillundvej. For at sikre forbindelsen til den øvrige del af landsbyen og børnecentret, skal der etableres en stiforbindelse fra lokalplanområdet til Trolthedestien.
- *Udviklingsetaper:* Der gives mulighed for at boligvejen kan forlænges mod vest til fremtidige udviklingsetaper.



Det samlede udviklingsområde set fra Trolthedestien. Lokalplanområdet ligger længst til højre i billedet.





Eksisterende forhold

Ejendomme og ejerforhold

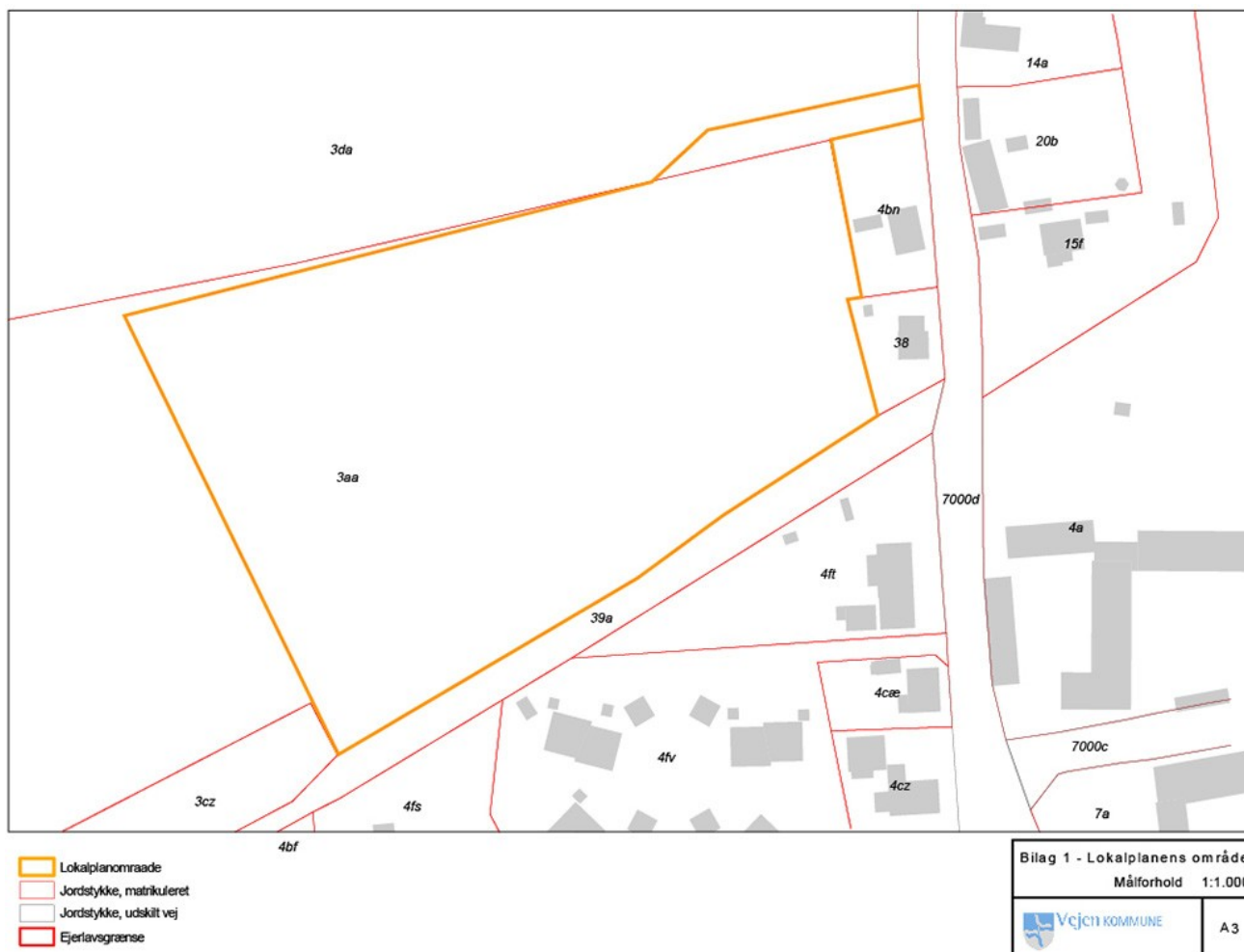
Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 3aa, Øster Gesten By, Gesten og del af matr. nr. 3da, Øster Gesten By, Gesten. Området er ved planens udarbejdelse privat ejet.

Zoneforhold

Området ligger i landzone.

Anvendelse

Ved planens udarbejdelse anvendes området til landbrug.



Landbrugspligt

Matr.nr. 3aa er pålagt landbrugspligt i følge landbrugsloven.

Natur og landskab

Landskab

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af en smeltevandsdal / hedeslette, på kanten af en randmoræne ved Gesten. Dalen er præget af mange vandløb og grøfter og varierende jordtyper med bl.a. moser og

magre sandaflejringer med hedebevoksninger. Området er primært opdyrket til landbrug, men med forholdsvis store samlede plantage- og mosearealer. Lidt nord for Gesten ligger en svæveflyveplads og området har flere større vindmøller og højspændingsledninger, der kan forstyrre oplevelsen af landskabet.

Tranestien fra Gesten til Tranekær Mose følger, på en strækning nord for Gesten, den nu nedlagte Trolldhedebane, hvor også Gesten gl. station kan ses. Tidligere forløb Trolldhedebanen nord om Gesten. I dag følger Tranestien den nedlagte bane på en strækning nord om Gesten. Lokalplanområdets sydlige afgrænsning grænser op til Tranestien.

Terræn og beplantning

Lokalplanområdet består af et meget fladt areal, den østlige del ligger i kote 47,5 og falder en smule mod vest til kote 46,5. det er en hældning på 1 m over en afstand på 170 m.

Området grænser op til åbne dyrkede marker og er dermed synligt ved ankomst til Gesten fra nord, via Stillundvej.

Langs den sydlige side af Tranestien, findes en spredt beplantning af træer. Nord for lokalplanområdet er der enkelte mindre bevoksninger og trægrupper.

Vandløb og søer

Omkring 500 m vest for lokalplanområdet løber Gesten Å, der er et beskyttet vandløb. Åen afkaster ingen å-beskyttelseslinje.



Lokalplanområdet set fra Stillundvej.

Bebyggelse, trafikale forhold og omgivelser

Bebyggelse og anlæg

Der findes ingen bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Mod øst grænser lokalplanområdet op til eksisterende bebyggelse på Stillundvej. En del af kulturmiljøet i Gesten findes i Øster Gesten og er karakteriseret ved gamle gårdbebyggelser.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stillundvej, som er en lokalvej mellem Gesten og Ravnholt.

Tranestien forløber langs sydsiden af lokalplanområdet og sørger for en let forbindelse til Gesten, Børnecenteret og til naturen omkring Staushedeplantage.

Omgivelser

Mod syd og øst ligger Gesten By og mod nord og mod vest grænser lokalplanområdet op mod landbrugsjord og moseområder.



Tranestiens begyndelse ved Stillundvej og lokalplanområdet set fra sydvest.

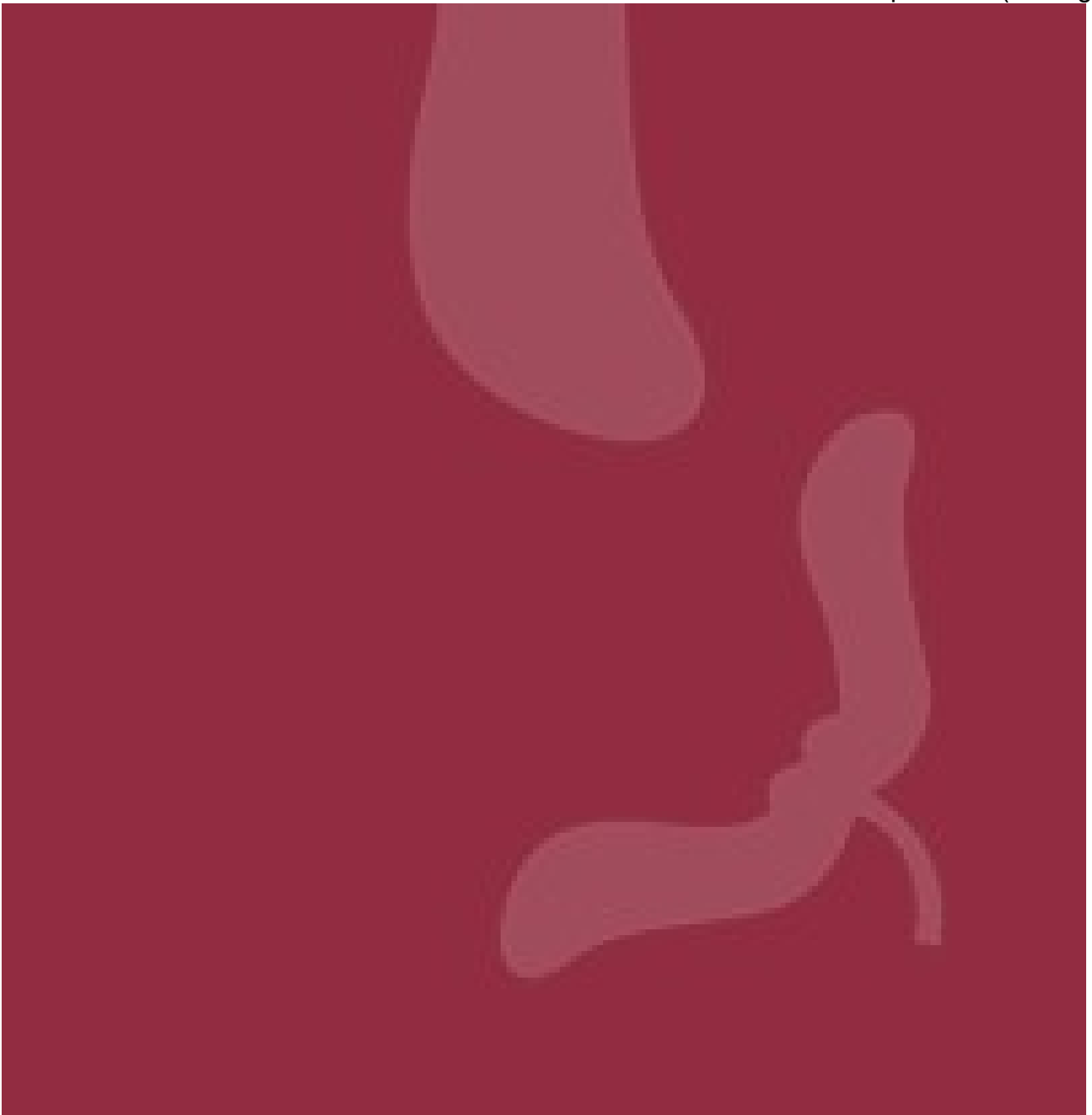
Miljøforhold

Støj og lugt

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

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





Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og ikke generende erhvervstyper, der kan indpasses i et boligområde.

Området har et stort potentiale for at blive et attraktivt boligområde, med sin placering i unikke naturlige omgivelser og hvor nærheden til Gesten by, med børnecenter, købmand og foreningsliv bliver boligområdets bærende elementer.

Området udlægges til boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse:

- Delområde 1 udlægges til boligbebyggelse på grunde med en minimum størrelse på 900 m².
- Delområde 2 udlægges til boligbebyggelse på grunde med en minimum størrelse på 1200 m²
- Delområde 3 udlægges til veje, stier og beplantningsbælter. Der gives desuden mulighed for at etablere anlæg til håndtering af regnvand og mulighed for at etablere et fællesområde.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for bebyggelsens udseende og højder, vej-, sti- og parkeringsarealer, udendørs belysning, beplantning og opholdsarealer m.m.

På grund af høj grundvandsstand og dermed muligheden for nedsivning af regnvand, lægges der i lokalplanen op til at overfladevand og afledning af regnvand kan håndteres i åbne vandrender og regnbede på terrænen, men dette er ikke et krav.



Lokalplanområdet set fra det nordøstlige hjørne. Troldhedebanelegemet anes som en vold længst tilbage i billedet.

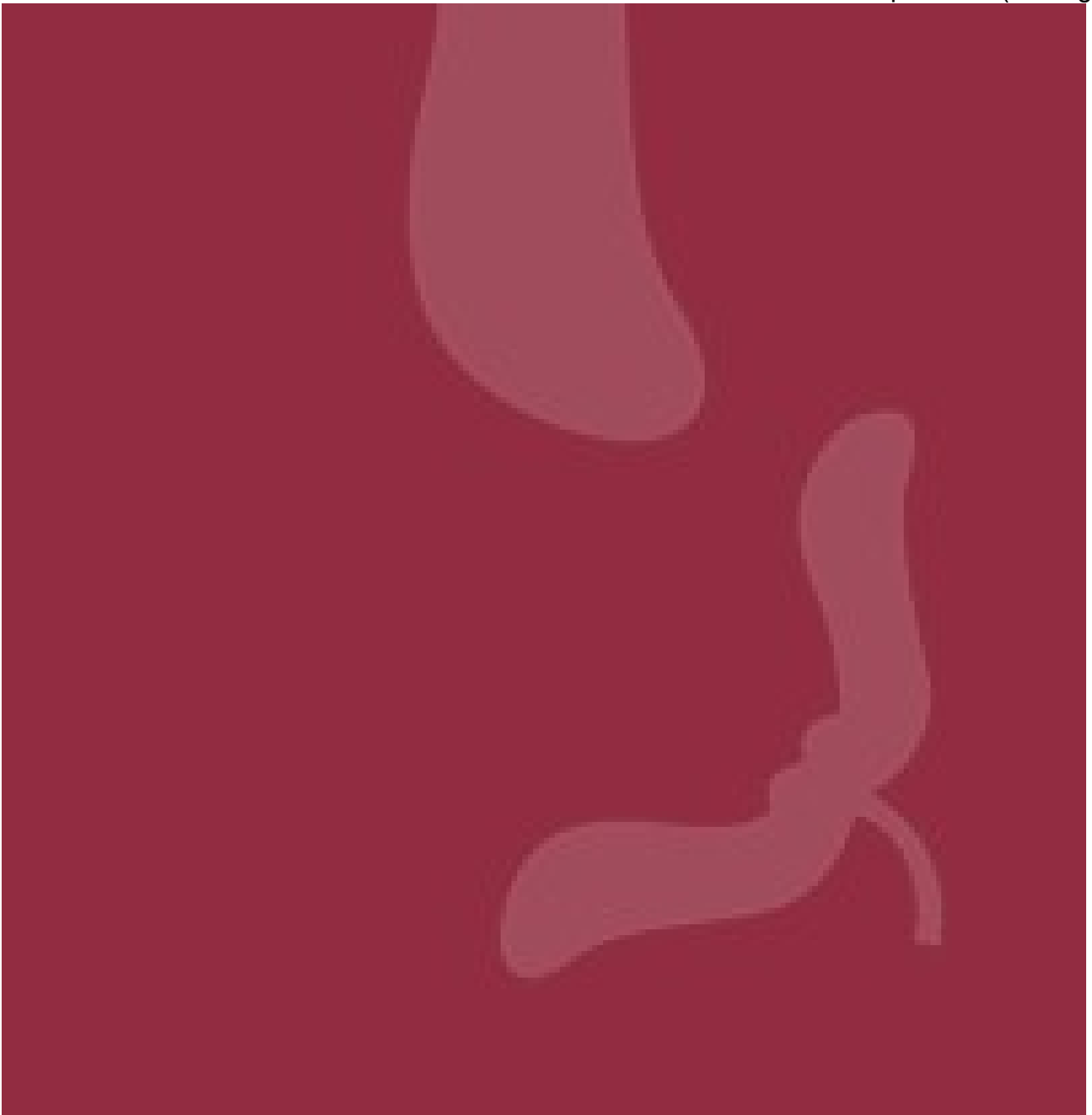




Forhold til anden lovgivning

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





Naturbeskyttelse

Naturbeskyttelsesloven

Der er i lokalplanområdet ikke registreret arealer beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Regnvandsbassinet der ligger sydvest for lokalplanområdet er omfattet af § 3 da det overstiger et areal på 300-400 m². For at lede overfladevand fra lokalplanområdet til regnvandsbassinet, vil det kræve en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

Vandløbsloven

Der er i lokalplanområdet ikke registreret vandløb omfattet af vandløbsloven.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Vejen Mose, der ligger 6 km sydvest 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 af aktiviteten i lokalplanområdet.

Beskyttelse af sjældne og truede dyr og planter

En række sjældne og truede dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivet, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanens afgrænsning.

På baggrund af **Danmarks Naturdata** samt Vejen Kommunes øvrige kendskab til området, vurderes umiddelbart, at bilag IV-arterne vandflagermus, sydflagermus, pipistrelflagermus, odder, markfirben, lys skivevandkalv, stor vandsalamander, spidssnudet frø kan have tilholdssted i området.

Vejen Kommune vurderer, at realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter. Der ændres ikke på vandhuller, fortidsminder, sten- og jorddiger eller andre potentielle levesteder for padder eller krybdyr. Der fjernes ikke gamle bygninger eller fældes store træer, der kunne være levested for flagermus. 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.

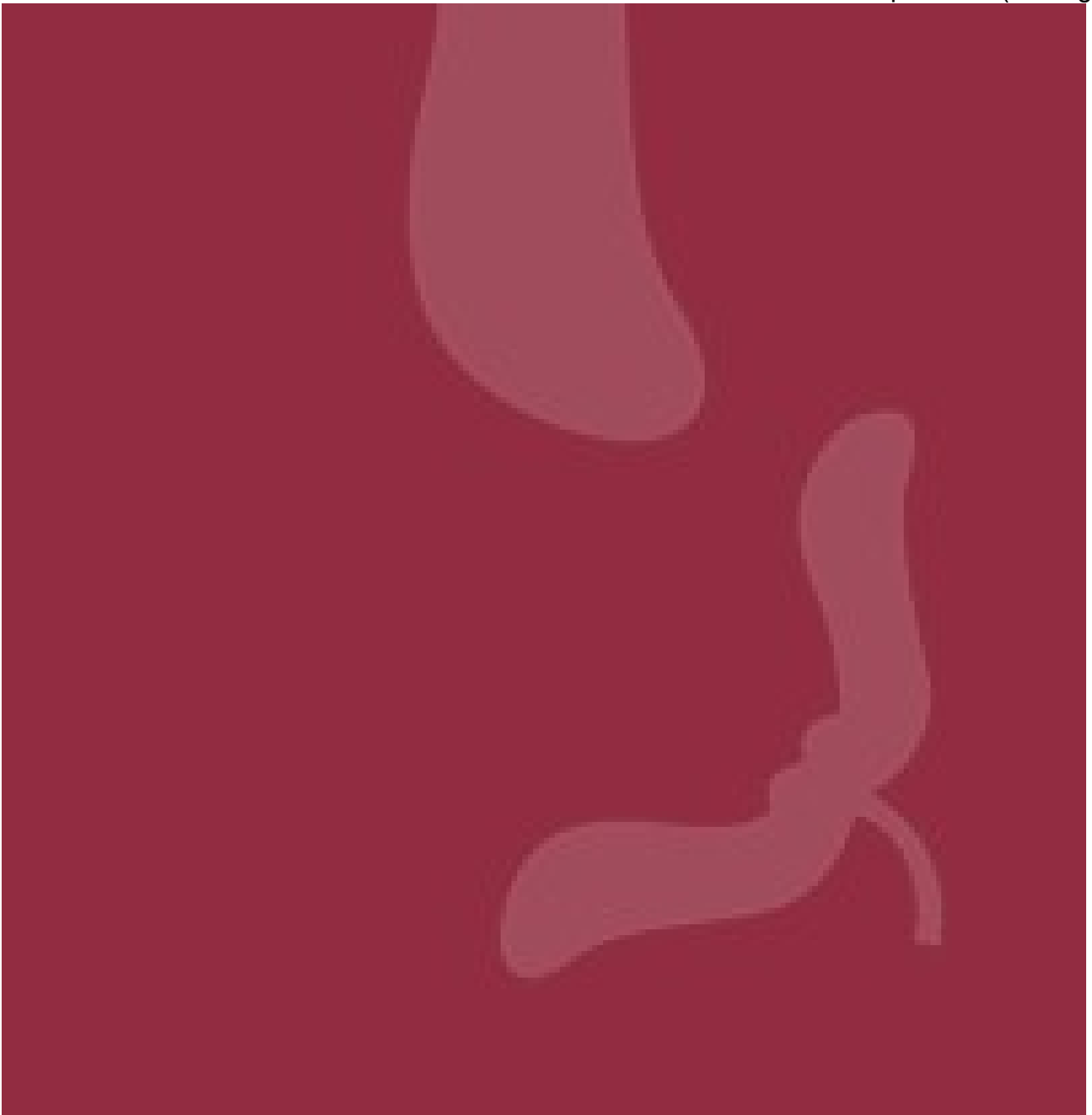




Beskyttede diger og fortidsminder

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 findes der ingen fredede områder.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

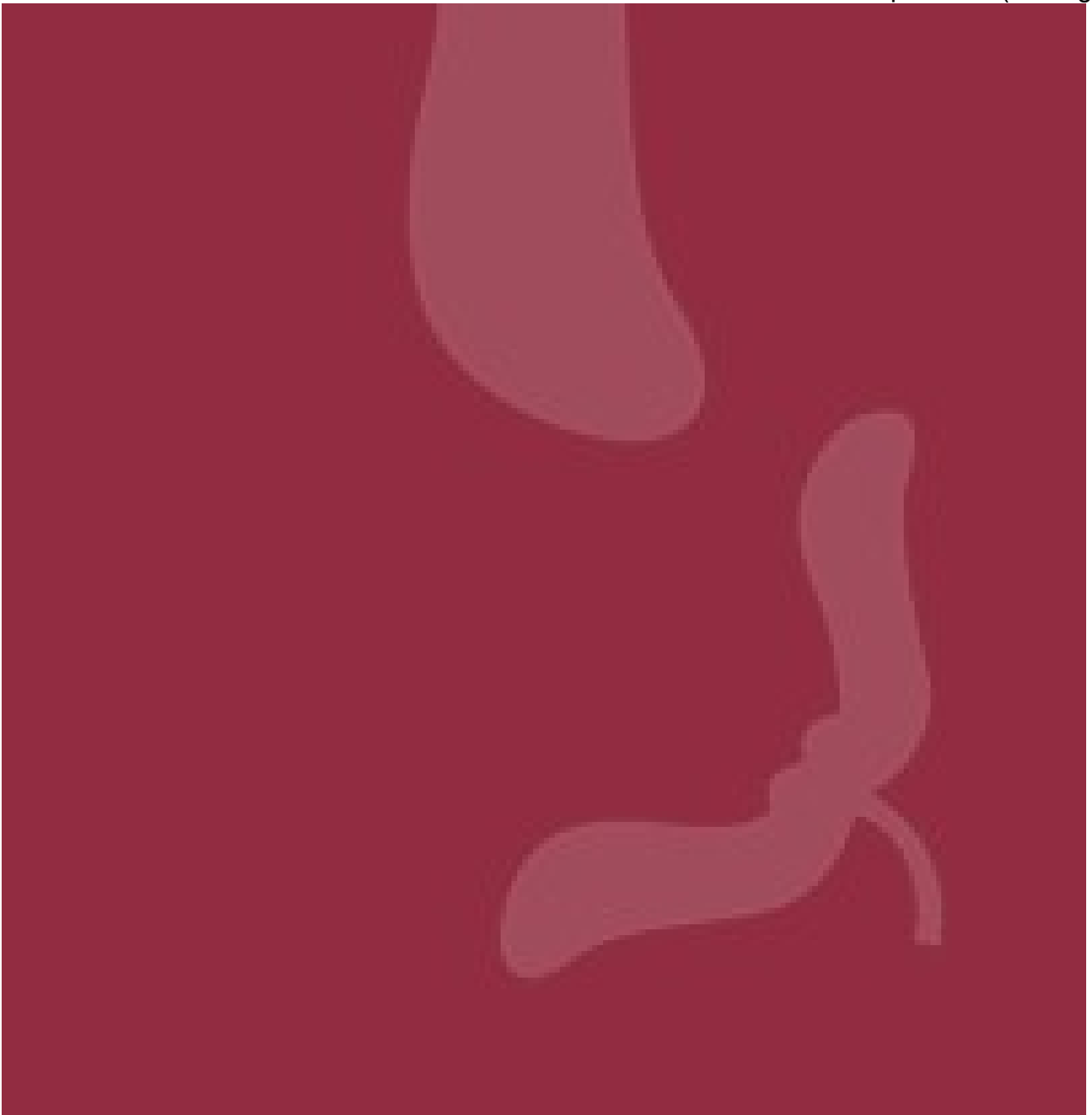
Indenfor lokalplanområdet findes der ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i indenfor indvindingsopland til Gesten Vandværk. Her skal udvises alm. forsigtighed over for grundvandstruende aktiviteter. Arealanvendelse til boligformål vurderes ikke at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger desuden tæt på det boringsnære beskyttelsesområde, hvor der ikke kan gives tilladelse til nedsivning af spildevand, tagvand eller vejvand, eller tilladelse til grundvandstruende oplag, samt der gives afslag på anvendelse af slagge. Det vurderes at lokalplanens virkeliggørelse ikke vil påvirke det boringsnære beskyttelsesområde.





Arkæologiske undersøgelser

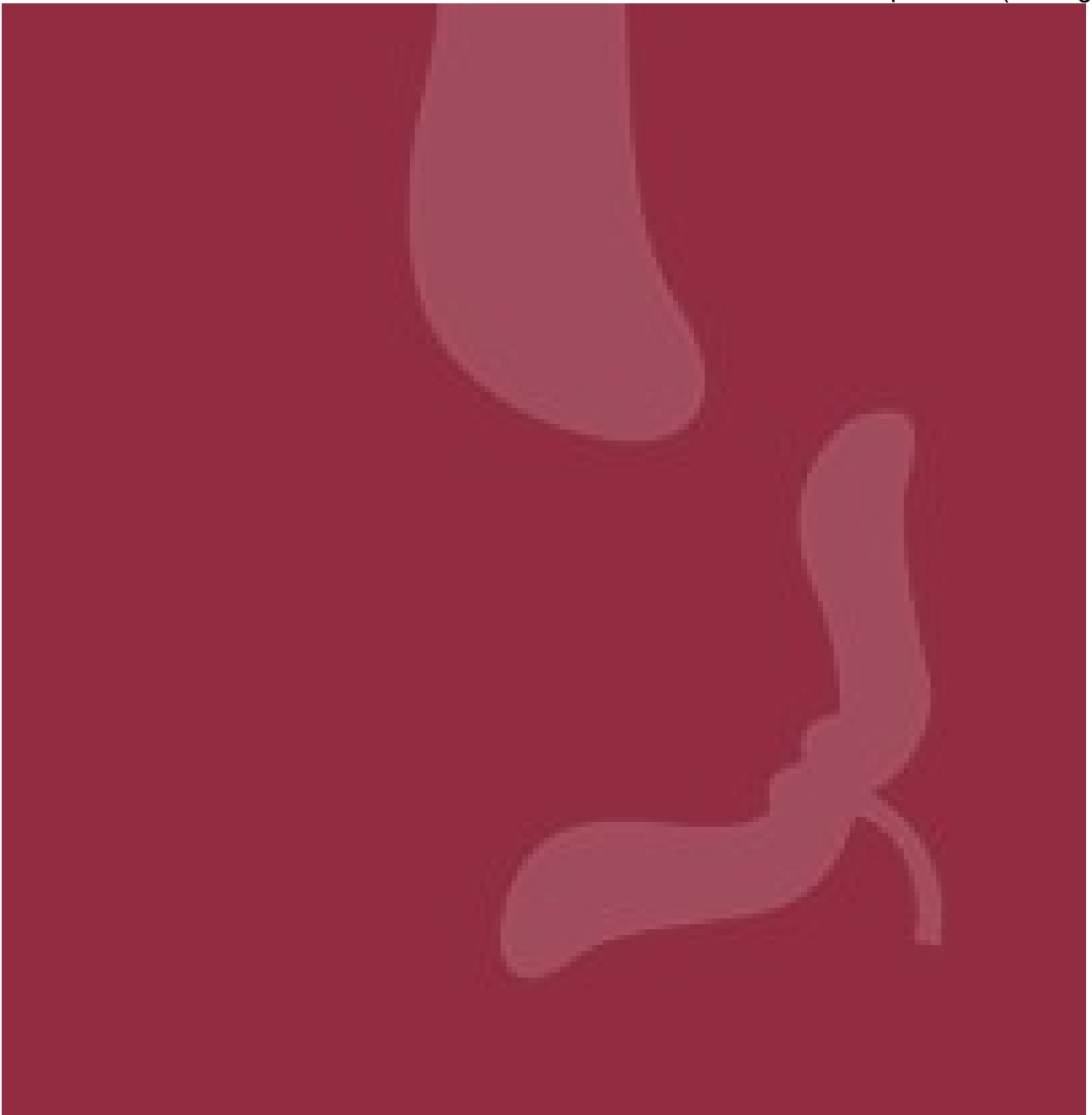
Der er ikke registreret nogle fortidsminder på arealet, men den østlige del af området er beliggende lige op ad Øster Gestens historiske landsbykerne, så her vil der være en øget risiko for, at der kan findes væsentlige fortidsminder. Det anbefales derfor at der laves arkæologiske forundersøgelser, da der kan være risiko for ukendte fortidsminder.

Uventede fund af fortidsminder kan stoppe et anlægsarbejde, og Museet på Sønderskov bør derfor anmodes om en udtalelse inden der foretages større jordarbejder. Hvis museet vurderer, at der er risiko for at ødelægge væsentlige fortidsminder, skal sagen forelægges Kulturministeriet. Det er Kulturministeriet, der beslutter om anlægsarbejdet kan fortsætte. Museet skal samtidig oplyse, om det vil være nødvendigt at foretage en arkæologisk undersøgelse.

Museet afholder udgifterne til mindre forundersøgelser. Ved større undersøgelser afholdes udgifterne af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Når museet har oplyst, at et jordarbejde ikke vil indebære en risiko for fortidsminder, undgår bygherre at betale for en arkæologisk undersøgelse, såfremt der alligevel findes uventede spor af fortidsminder.

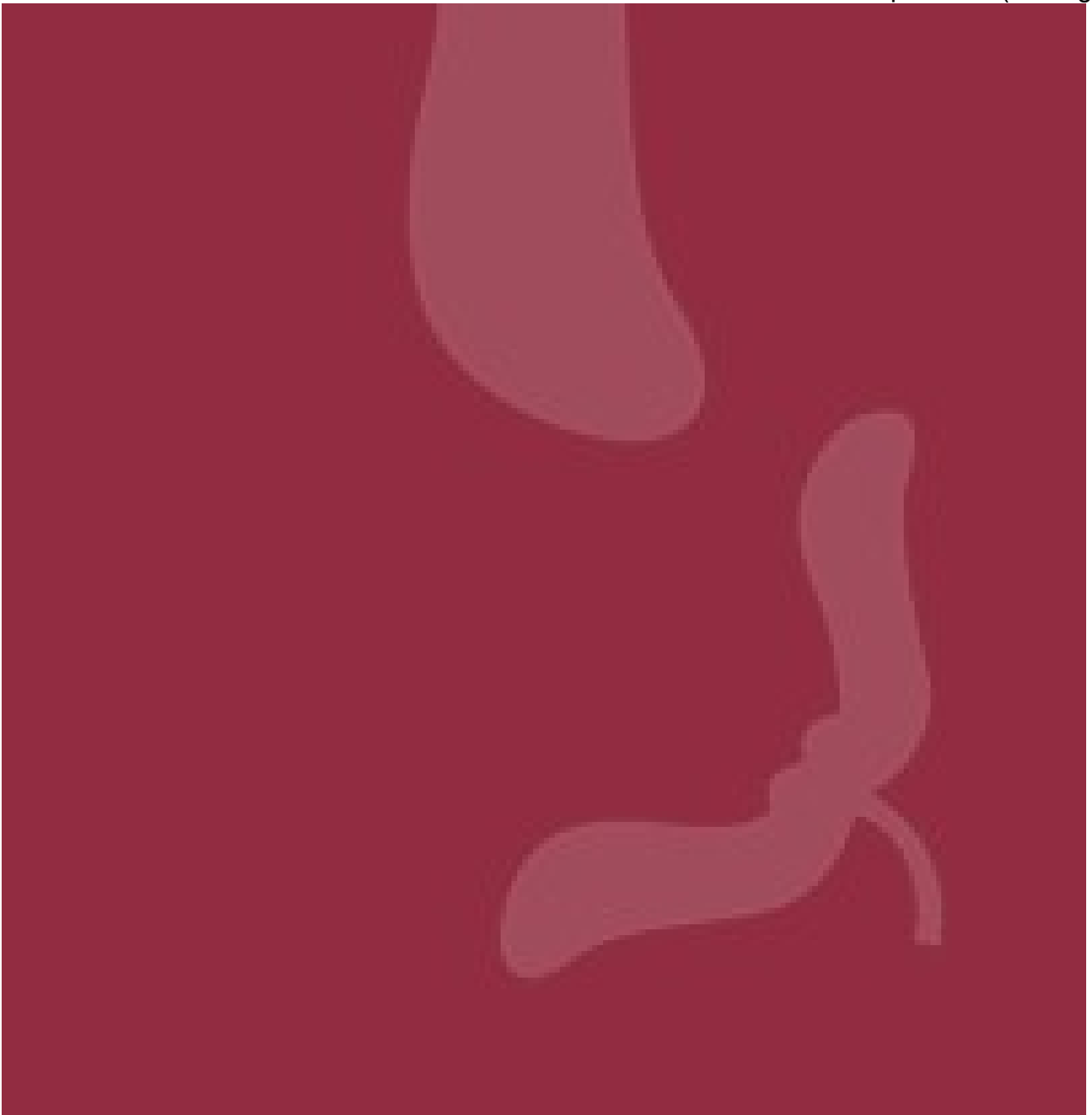




Servitutter

Der kan findes tinglyste servitutter i området, der kunne have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal derfor være opmærksom på at høre relevante forsyningselskaber 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 forurenede.

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

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.

Indenfor en afstand af ca. 500 m fra lokalplanområdet befinder der sig to produktionsvirksomheder. Det vurderes, at lokalplanens virkeliggørelse ikke begrænser den fortsatte drift eller udviklingsmuligheder for disse virksomheder.

Støj fra veje

Lokalplanområdet er ikke påvirket af trafikstøj fra veje. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder og rekreative områder.

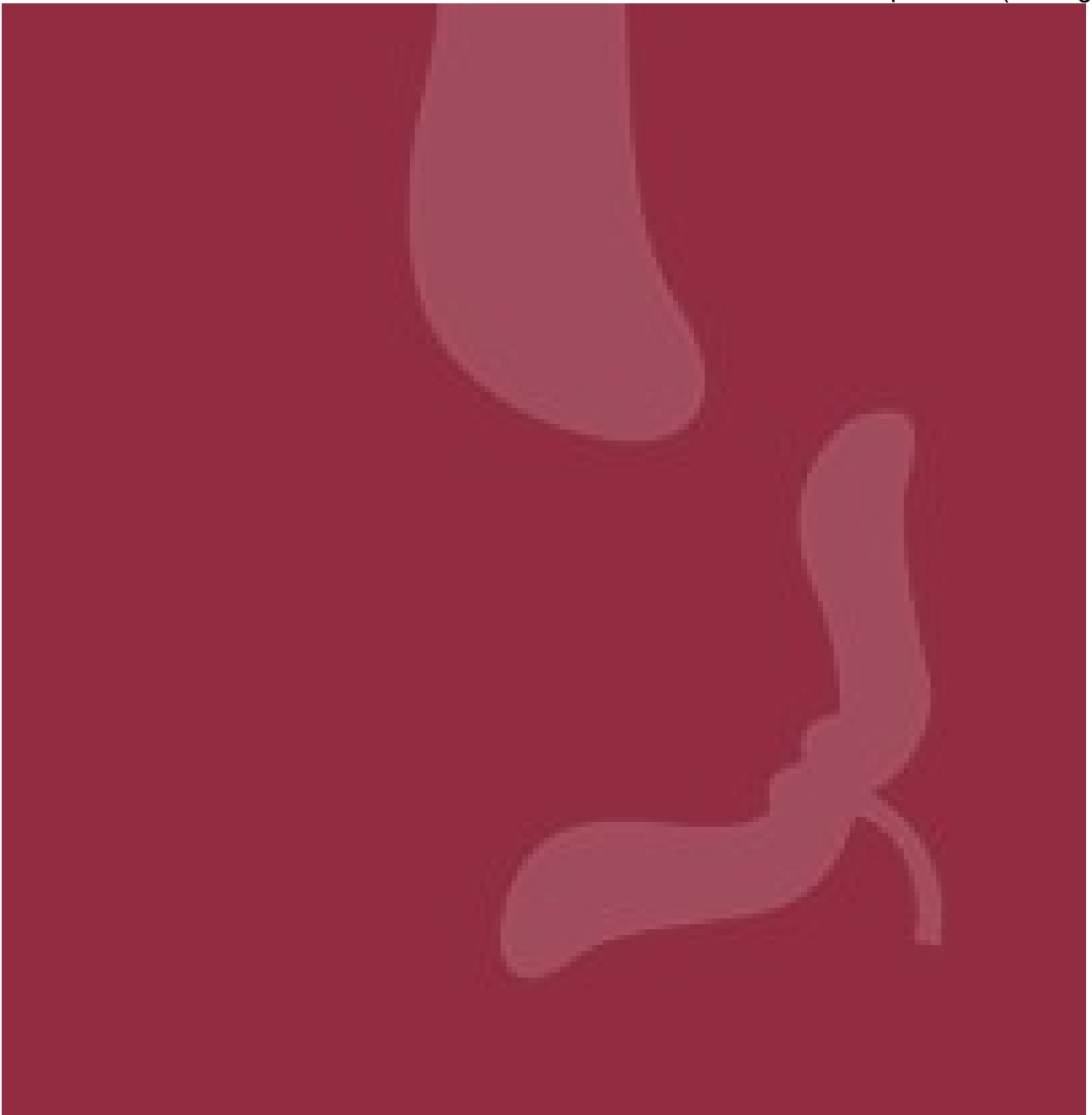
Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: Støj fra veje – eller senere ændringer hertil.

Lugt

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

Indenfor en afstand af ca. 500 m fra lokalplanområdet befinder der sig to produktionsvirksomheder. Det vurderes, at lokalplanens virkeliggørelse ikke begrænser den fortsatte drift eller udviklingsmuligheder for disse virksomheder.





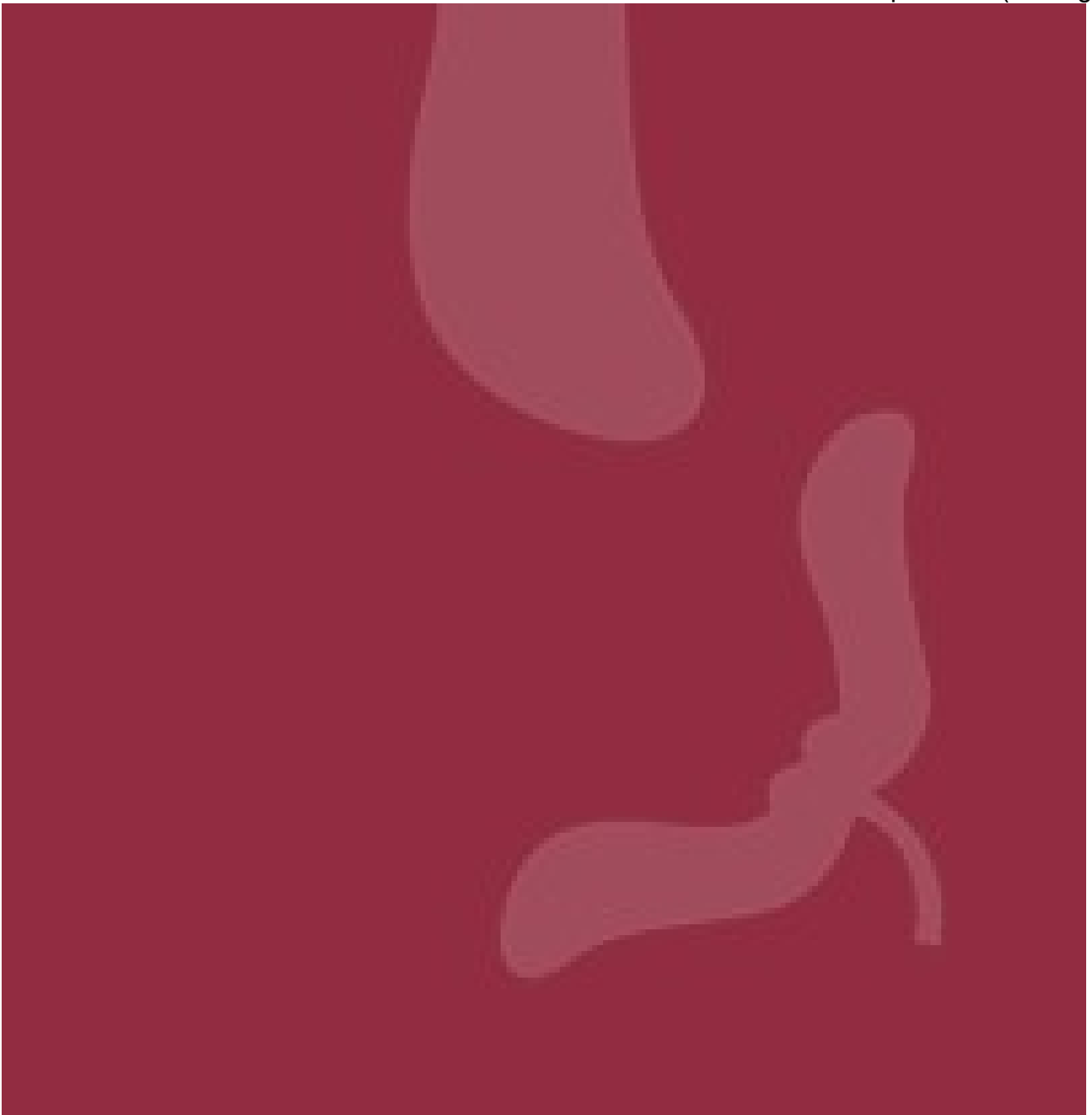
Forhold til anden planlægning

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.





Kommuneplan

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer i Kommuneplan 2021 og målsætningen om, at fremme og understøtte et varieret boligudbud af høj kvalitet.

Desuden understøtter lokalplanen kommuneplanens målsætning om at øge tilgængeligheden til grønne områder, naturområder og stisystemer der opfordrer til fysisk aktivitet.

Kommuneplanen har desuden en målsætning om at landbrugserhvervets udviklingsmuligheder skal sikres på et bæredygtigt grundlag under hensyntagen til natur, miljø, landskab og lokalsamfund. Der inddrages ca. 22.000 m² landbrugsjord til boligformål og rekreative formål, men omfanget vurderes minimalt, ligesom anvendelsen til boligområde og naturområde vurderes at medvirke til at opfylde andre af kommuneplanens målsætninger.

Som det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser nedenfor, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, dog er vejtilslutningen til Stillundvej placeret udenfor den eksisterende kommuneplanramme ofgrænsning og kræver derfor at rammeafgrænsningen ændres med et kommuneplantillæg.

Der er ikke indkaldt til ideer og forslag da det vurderes at ændringen af kommuneplanramme 9.B.02 er en mindre ændring. Der ændres kun i afgrænsningen sådan at vejtilslutningen til Stillundvej kommer med ind i rammen.

Rammebestemmelser

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 9.B.02 er følgende gældende for lokalplanlægningen inden for området:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til boligformål.

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål

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 max 30 % ved åben-lav boligbebyggelse, max 40 % ved tæt-lav boligbebyggelse og max 40 % ved offentlig bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Infrastruktur

Antal p-pladser:

2 pr. bolig ved åben-lav

1½ pr. bolig ved tæt-lav

Individuel vurdering ved offentlige formål.

Zonestatus

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

2.2.1 Retningslinje for 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.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til eksisterende byområder i Gesten by og langs Stillundvej. Etablering af boligbebyggelsen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

2.2.2 Retningslinje for byudvikling og overordnede veje

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet, og der skal sikres sammenhæng til etablering af fremtidens kollektive trafik (busser, tog, letbane m.v.).

Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje, der forløber uden om byen.

Området ligger i tilknytning til landsbyen og vejbetjenes fra Stillundvej. Fra området er der mulighed for at skabe gode sti- og cykel forbindelser til børnecenteret og øvrige faciliteter i Gesten. Fra lokalplanområdet kan der derudover skabes forbindelser til den eksisterende natursti - Tranestien, der giver adgang til naturområder og plantager. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne.

2.2.4 Retningslinje for planlægning for bæredygtigt bymiljø

Planlægning af nye og eksisterende byområder skal ske gennem helhedsorienteret planlægning, der skal sikre bæredygtige bymiljøer. Planlægning af bæredygtige bymiljøer skal sikres ved at arbejde med en god balance mellem forskellige planlægningsmæssige hensyn, som miljø, klima, sociokulturelt og funktionel kvalitet, teknik/trafik, proces og økonomi og planlægningen skal ske i en god dialog med interessenter.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i de ovennævnte temaer og der er blevet samlet input fra salgs- og udviklingskonsulenter fra Vejen Kommune, kommunens forskellige afdelinger, samt dialog med lokalrådet i Gesten. Planen vurderes derfor, at være i overensstemmelse med retningslinjen.

2.2.7 Retningslinje for lokalplanlægning af boligområder

I planlægningen af boligområder skal den overordnede disponering af området tage hensyn til stedets kvaliteter og potentialer og der kan i konkrete tilfælde stilles krav til boligernes arkitektur i forhold til hensyn til omgivelserne og landskabet. Planlægningen skal desuden sikre velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

I nye boligområder skal etablering af boliger med lavt energibehov og vedvarende energiforsyning fremmes. Planlægningen skal sikre fornødne tiltag i forhold til tilpasning til klimaforandringer, sådanne tiltag skal så vidt muligt planlægges, så de bidrager til at skabe et godt bymiljø.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen og de tilhørende principper, da lokalplanen sikrer at der tages hensyn til kulturmiljøet i Gesten og at der tages højde for hvordan bebyggelse i lokalplanområdet møder det åbne land. Der udlægges grønne friarealer til ophold, fællesområder og stier, som forbindes med de eksisterende stier i området og der friholdes desuden arealer til regnvandsafledning og -opsamling.

Det åbne land

3.1.1. Retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsmuligheder og investeringsinteresser vægtes højt.

Det nye boligområde udgør ca. 2,2 ha. Arealet vurderes ikke at være et landbrugsområde af stor interesse - også set i relation til arealets beskedne størrelse.

3.2.1. Retningslinje for skovrejsningsområder

Lokalplanområdet ligger inden for et område der er udpeget som område hvor skovrejsning er ønsket.

Vejen Kommune vurderer, at dette ikke er til hinder for planens gennemførelse.

3.3.1 Retningslinje for lavbundsområder og områder der kan genoprettes som lavbundsområder

Nord og vest for lokalplanområdet ligger et område der er udpeget som lavbundsområde og skal følge kommuneplanens retningslinjer herfor.

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, der kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.

Udviklingen med boliger på lokalplanområdet vil ikke ændre væsentligt på de naturlige bevægelsesveje for overfladevand og overfladevand vil blive ledt til det allerede eksisterende forsinkelsesbassin der ligger sydvest for lokalplanområdet. Det vurderes derfor at udviklingen ikke vil have indvirkning på lavbundsområdet.

3.4.2 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

I Lokalplanområdet ligger et område der er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og lokalplanområdet grænser op til områder der er udpeget som særlige økologiske forbindelser og skal følge kommuneplanens retningslinjer herfor. I de økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes og i byzone skal de økologiske forbindelser også styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.

Lokalplanområdets anvendelse til boliger og omlægningen fra landbrugsjord til boliggrunde vil betyde at de naturlige bevægelsesveje for planter og dyr ændres. Lokalplanområdet udlægges med arealer til grønne rekreative områder og med muligheder for opsamling og afledning af regnvand, vil det give nye levesteder for vilde dyr og planter og medvirke til at området kan fungere som forbindelse for vilde dyr og planter i landskabet. Derfor vurderes det at ændringen fra landbrugsjord til rekreative grønne områder ikke vil medføre en væsentlig effekt på dyre- og plantelivets trivsel og bevægelsesveje.

3.4.3. Retningslinje for internationale naturbeskyttelsesområder

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 86 (habitatområde nr. 75 – Vejen Mose), der ligger ca. 6 km sydvest for lokalplanområdet.

Lokalplanen realisering vurderes ikke at have nogen påvirkning på naturbeskyttelsesområdet. Se også afsnittet "forhold til anden lovgivning".

3.5.1 Retningslinje – bevaringsværdige landskaber og værdifulde landskaber

Lokalplanområdet grænser op til de bevaringsværdige landskaber omkring Gesten Hedeslette/smeltevandsdal, hvor Gesten by ligger på kanten af israndslinjen. Dalen har varierende bredde, og er visse steder op til 5 km bred. Jordtyperne er varierede med moser mod nord og mere magre sandaflejringer mod vest og området afvandes til Kongeåen via Drogstrup Å og Gesten Å. Området er opdyrket til landbrugsjord, men der er også forholdsvis store samlede plantage- og mosearealer. I den nordlige del ligger bebyggelsen primært langs vejene, mens den i den sydlige del ligger mere spredt og med enkelte bevarede gårde i Gesten by. Tidligere forløb Trolldhedebanen nord om Gesten, og i dag følger Tranestien den nedlagte bane på en strækning nord om Gesten.

I planlægningen af området til boliger tages der højde for hvordan bebyggelsen grænser op til det omkringliggende landskab og lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningshøjder, materialer og afgrænsende beplantning. Derfor vurderes det at et lavt boligbyggeri kun lokalt, vil påvirke oplevelsen af landskabet.

Kultur, turisme og friluftsliv

4.3.1 Retningslinje for kulturhistoriske værdier

Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Gesten i nærheden af Øster Gesten, der er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Øster Gesten er anlagt med lidt tættere bebyggelsesstruktur og velbevarede gårdbebyggelser. Kulturmiljøet fremstår som en samlet helhed med en let aflæselig struktur samt flere bevarede bygningselementer. Byen har desuden et gennemgående arkitektonisk udtryk og flere, bevarede elementer, som det anbefales at sikre.

Trolldhedebanens gamle banelegeme er omdannet til en natursti (Tranestien) og forløber langs den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udvider Gesten mod nord, og ligger bag den eksisterende bebyggelse i Øster Gesten. Der planlægges for et beplantningsbælte mellem den eksisterende bebyggelse og det nye boligområde. Bestemmelser for byggeriets højde og udformning skal ligeledes sikre at, oplevelsen af det bevaringsværdige kulturmiljø i Øster Gesten ikke forringes. Der afsættes et areal til beplantning mellem den nye boligudstyknings og Trolldhedebanens gamle banelegeme og stien opretholdes dermed i sin nuværende form, hvor man tydeligt kan fornemme at det er en banesti og vil ikke blive berørt af byggeri i lokalplanområdet.

4.2.2. Retningslinje for rekreative stier og friluftsområder

Området grænser mod syd op til den lokale natursti - Tranestien på Trolldhedebanens gamle banelegeme.

I lokalplanområdet gives der mulighed for at nye stier kobles på rekreative Tranestien hvorfra der er en direkte forbindelse til børnecenter og resten af Gesten By.

Klima

7.1.3. Retningslinje for håndtering af tag- og overfladevand

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget på oversvømmelseskortet, som område med håndterbaroversvømmelsestrussel.

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden ved nedsivning eller udledes på terræn til etablerede vandrender for, at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Virkemidler kan f.eks. være lokal nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvendes som brugsvand.

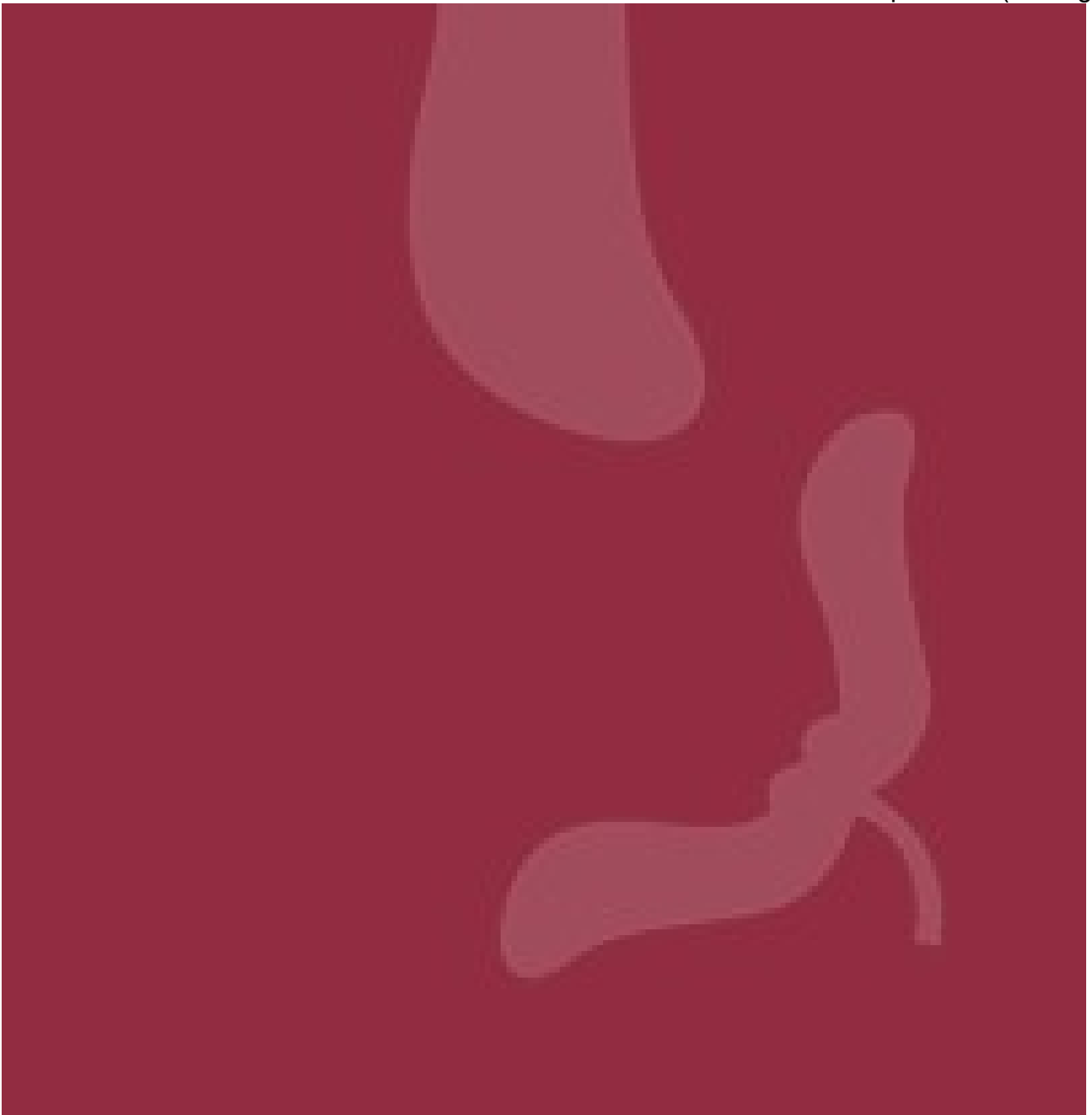
7.1.4. Retningslinje for håndtering af regnvand og terrænnært grundvand

I lokalplaner i områder der er udpeget på oversvømmelseskortet skal der redegøres for håndtering af regnvand og terrænnært grundvand. Redegørelsen skal bl.a. tage udgangspunkt i at skybrudsveje skal indtænkes i disponeringen af området, mængden af overfladevand skal begrænses ved at stille krav til maksimal befæstelsesgrad eller ved krav til valg af materiale, og overfladevand skal nedsives, hvor jord- og grundvandsforholdene giver mulighed for det og hvor der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

Ved udarbejdelse af lokalplaner for nye områder eller omdannelse af eksisterende områder skal der gennemføres en kortlægning af vandforholdene i området. Kortlægningen skal sikre en samlet struktur for håndtering af vand i det pågældende område.

Samlet vurdering: I disponeringen af det nye boligområde ledes overfladevand til det eksisterende forsinkelsesbassin, der ligger umiddelbart sydvest for lokalplanområdet og befæstelsesgraden, i området som helhed, holdes lav. Mindre lavninger i området, som er udpeget på baggrund af en bluespot-analyse, friholdes for byggeri og planlægningen tager hensyn til områdets naturlige strømningsveje og jordbundsforhold. Derfor vurderes planen at være i overensstemmelse med retningslinjerne for håndtering af vand.





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 individuel opvarmning (f.eks. jordvarme, varmepumpe, solfanger, træpiller, brændefyr, m.v.).

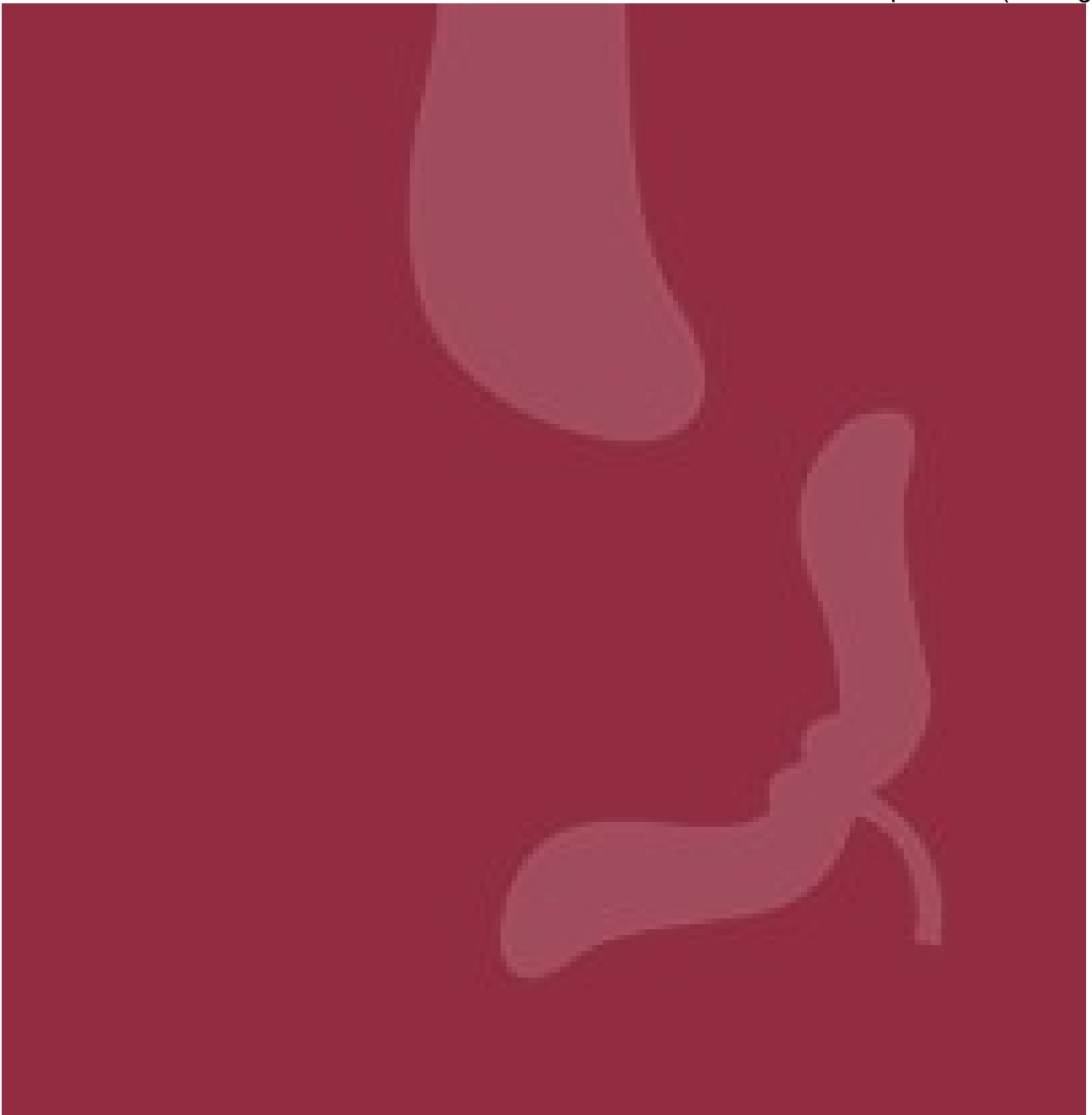
Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Gesten Vandværk

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Vejen Kommunes Spildevandsplan. Ved ny- eller omlægning af kloak skal ledningerne tilsluttes offentligt kloaksystem.

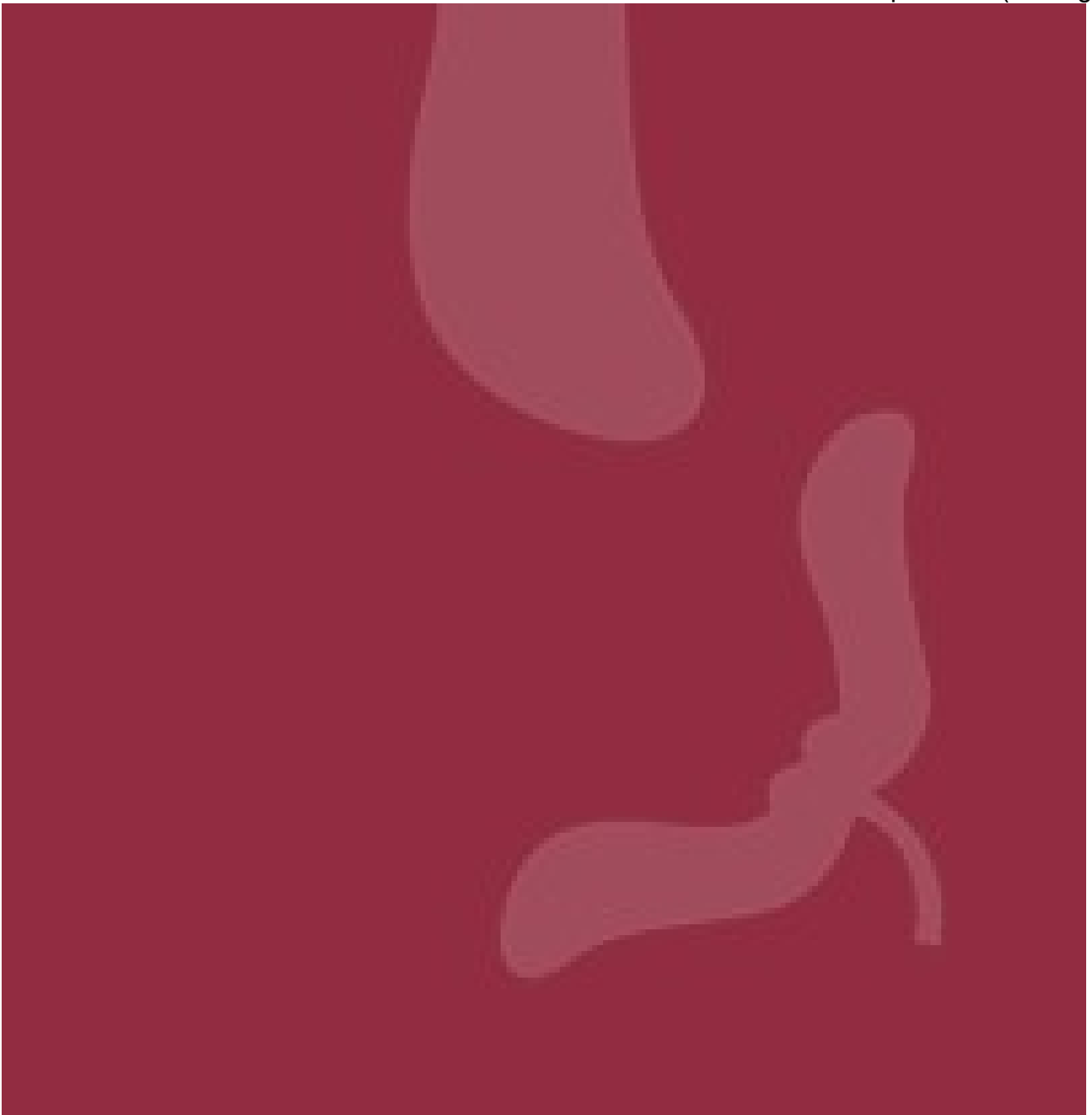




Lokalplan

Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af en 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.

Indenfor en afstand af ca. 500 m fra lokalplanområdet befinder der sig to produktionsvirksomheder. Det vurderes, at lokalplanens virkeliggørelse ikke begrænser den fortsatte drift eller udviklingsmuligheder for disse virksomheder.

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 et mindre område 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 landskabsværdier, kulturhistorisk miljø i Øster Gesten, rekreative interesser i området samt trafik.

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab omkring Staushede, området er fladt og lavtliggende med en mosaik af marker, plantager, moser og vandløb. Bestemmelser i lokalplanen om bebyggelsesprocent, beplantningsbælter, højder på bygninger m.m. vil sikre, at der opføres et lavt og åbent boligbyggeri omgivet af afskærmende beplantning, hvormed påvirkningen af de bevaringsværdige landskaber vil være begrænset og lokal.

Langs Trolthedestien findes der rekreative og kulturhistoriske interesser, som vil blive påvirket af lokalplanen, den foreslåede beplantning vil minimere indblik gener til og fra boligområdet.

Gesten by er udpeget som værdifuldt kulturmiljø (stationsby). Bestemmelser for byggeriets højde og udformning vil sikre, at oplevelsen af det bevaringsværdige kulturmiljø i Øster Gesten ikke forringes. Den afskærmende beplantning vil dog forringe bydelens sammenhæng med det åbne land.

Den ekstra trafik til og fra boligområdet, vurderes ikke at få nævneværdig betydning. I bygge- og anlægsfasen må der dog forventes mere trafik på Stillundvej.

Miljøscreeningen kan fås ved henvendelse til kommunen.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal Vejen Kommune høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af forslaget til lokalplanen. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke ansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planer eller programmer kan realiseres.

Berørte myndigheder har i perioden fra den 6. Maj til den 20. Maj 2022 haft mulighed for at kommentere hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af forslaget.

Vejen Kommune har ikke modtaget bemærkninger fra berørte myndigheder.

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.



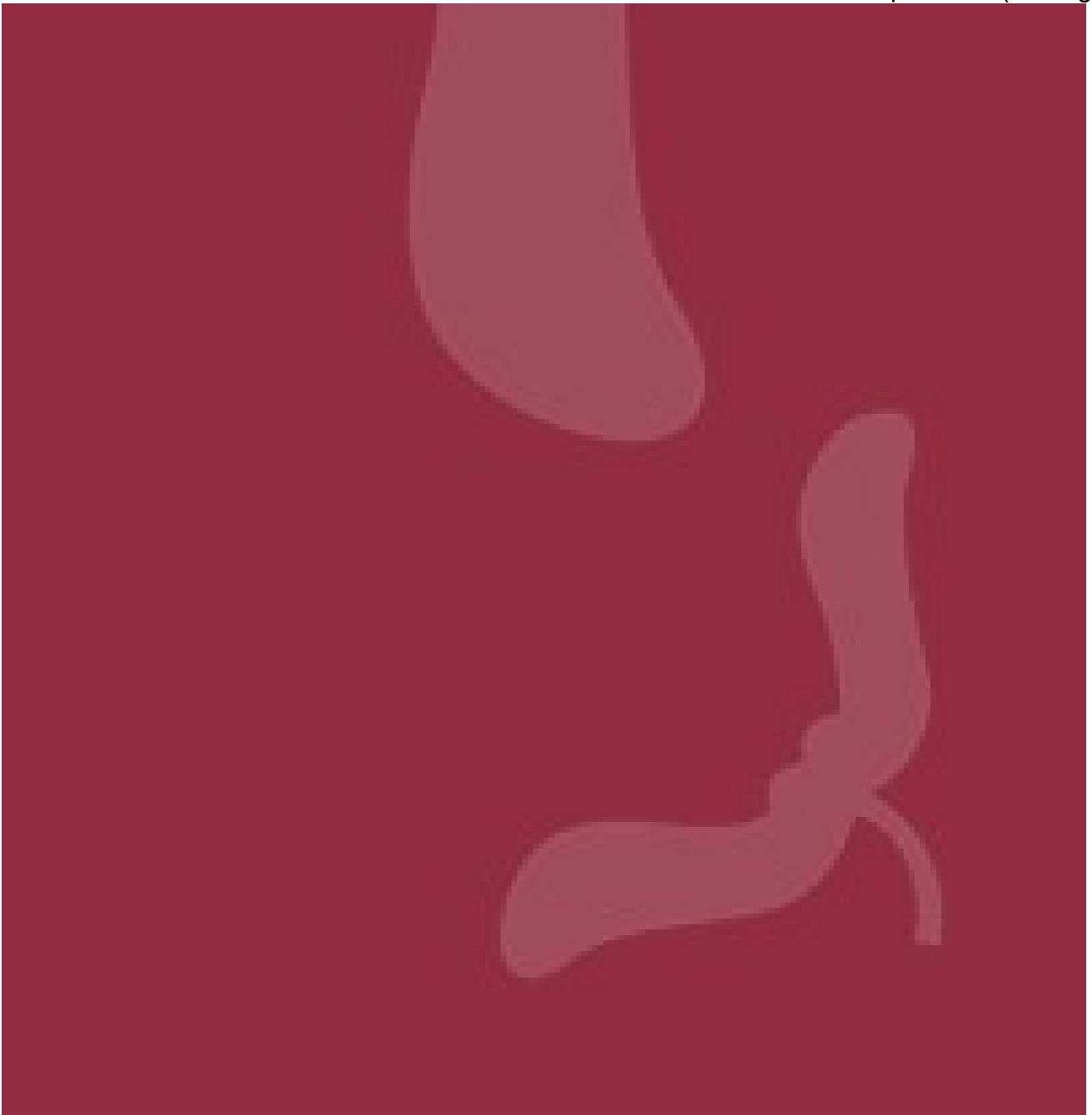


Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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 fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, 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.





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.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

Vejen Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private. Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

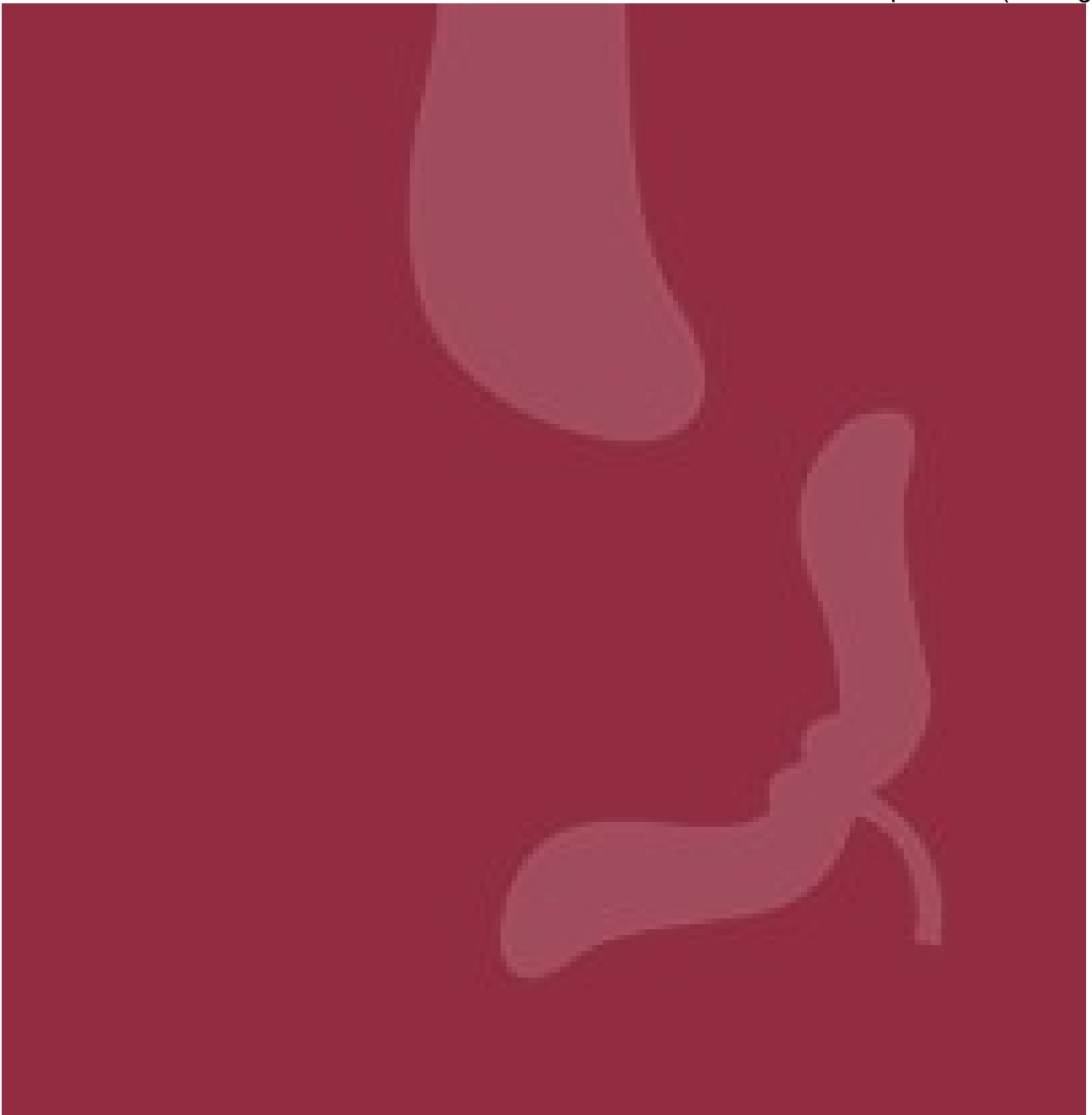
- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

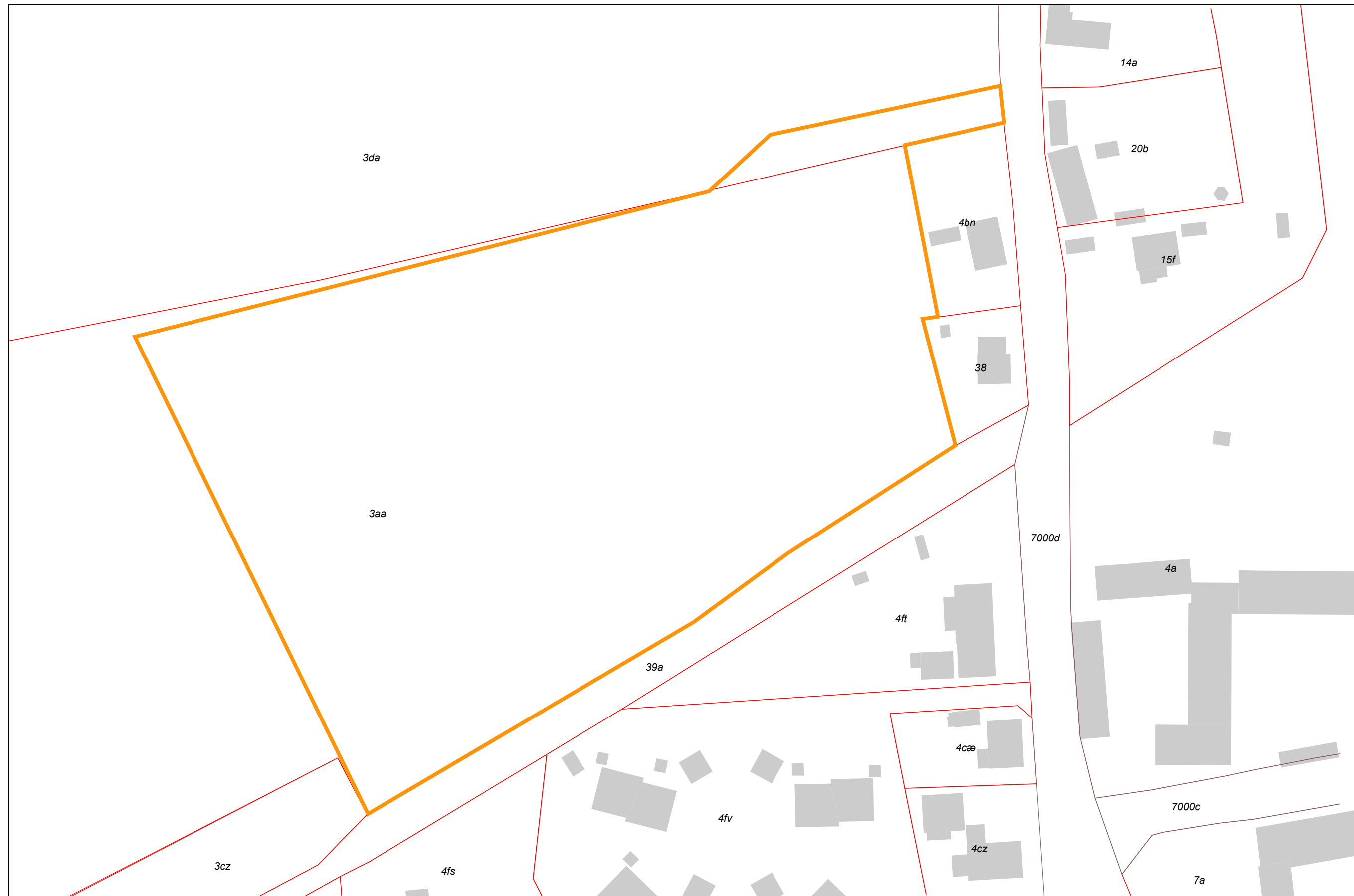
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Bilag

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

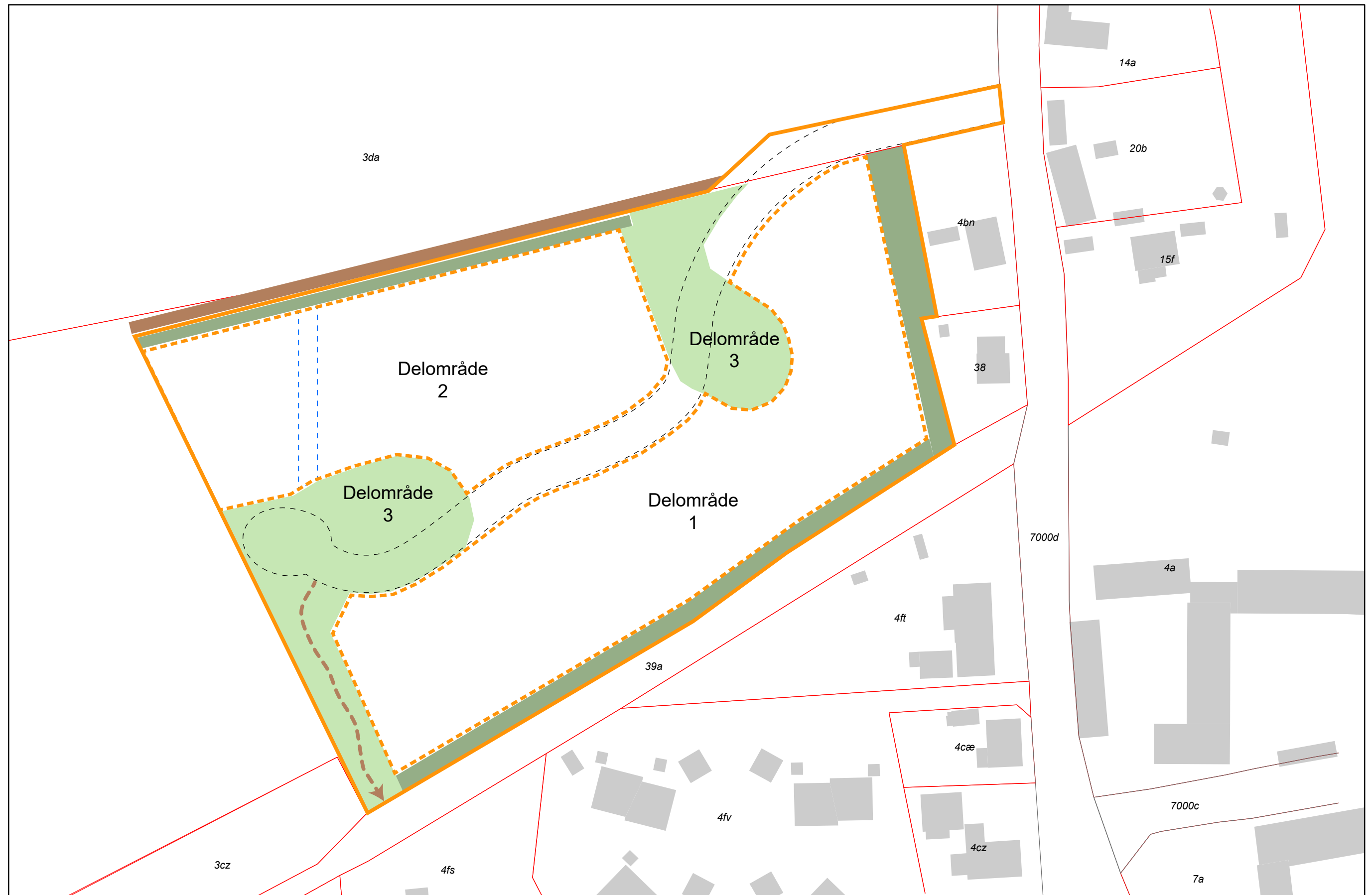






-  Lokalplanomraade
-  Jordstykke, matrikuleret
-  Jordstykke, udskilt vej
-  Ejerlavsgrensene

Bilag 1 - Lokalplanens område	
Målforhold 1:1.000	
 Vejen KOMMUNE	A3



- Lokalplanområde
- Jordstykke, matrikuleret
- Delområder
- Område friholdes for byggeri
- Principiel placering af sti
- Principiel placering af vej
- Grønne fællesområder
- Afskærmende beplantning
- Privat fællesvej

Bilag 2	Anvendelse
Målforhold 1:1.000	
	A3



Bilag 2	Anvendelse
Målforhold	1:1.000
	A3

Kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanen er der udarbejdet et Kommuneplantillæg 14.

Kommuneplantillægget kan ses på Vejen Kommunes Planportal under **Kommuneplan 21** eller på **Plandata.dk**

Se kommuneplantillægget her.

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.

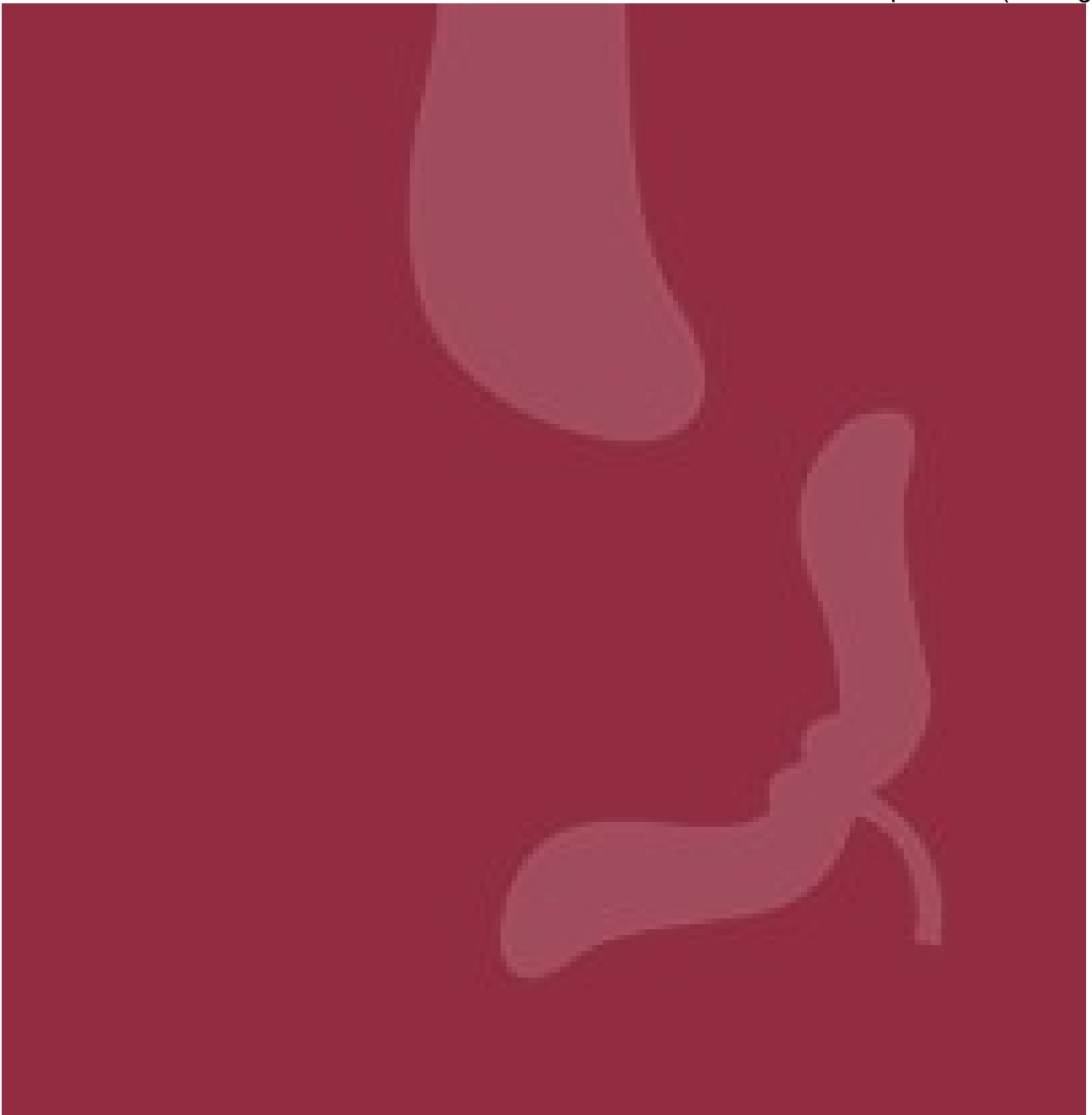
I en lokalplan bestemmes typisk, hvordan et område skal udnyttes. Ligeledes fastlægger lokalplanen bindende bestemmelser om områdets anvendelse, regulering, udformning m.v.

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 videresender 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.