

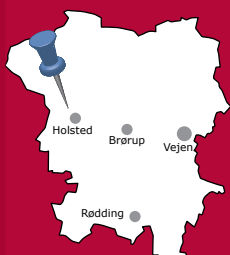
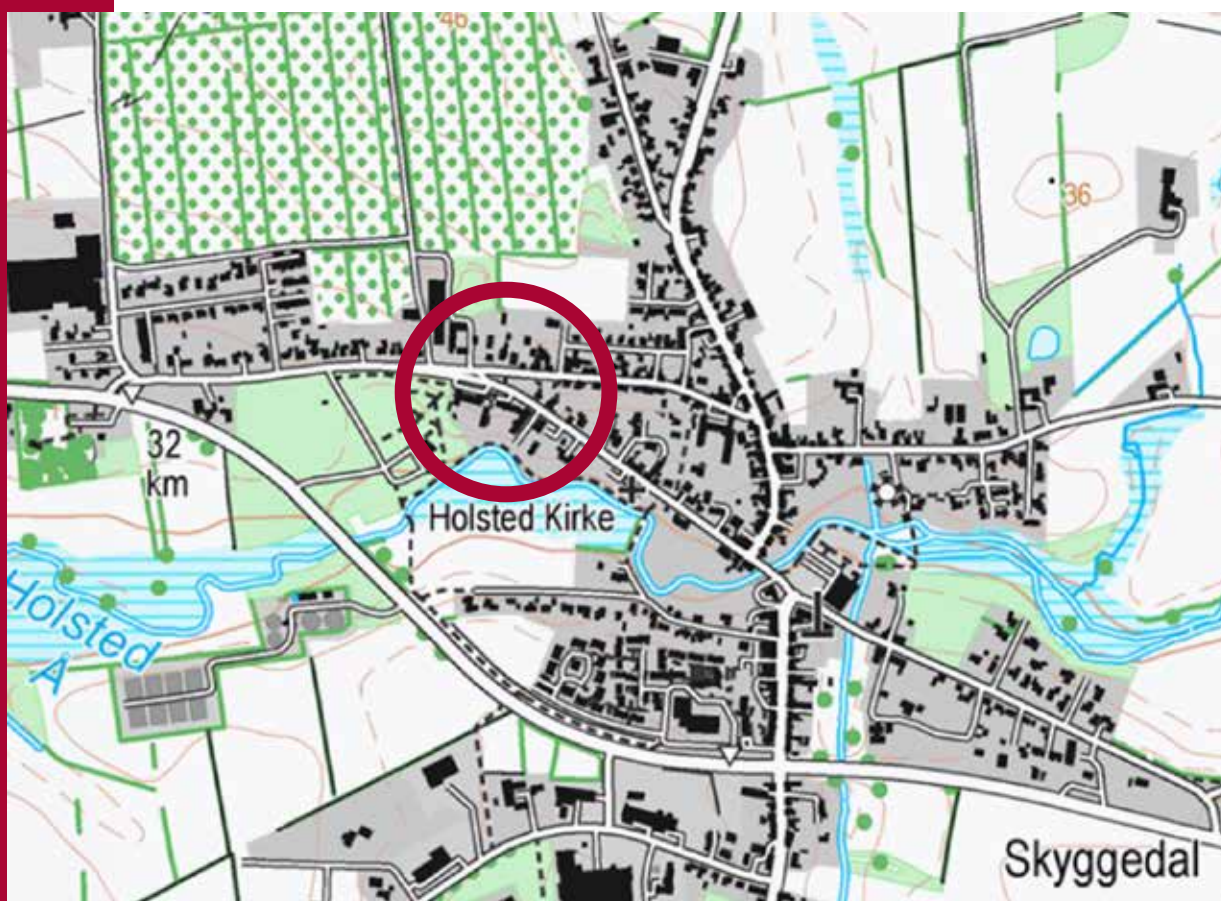


Vejen  
KOMMUNE



# Lokalplan 269

BOLIGFORMÅL - ÅHAVEN, HOLSTED



September 2015

# Indholdsfortegnelse

## REDEGØRELSE

Lokalplanens beliggenhed . . . . .	A
Lokalplanens baggrund og formål . . . . .	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet. . . . .	D
Lokalplanens hovedindhold. . . . .	F
Lokalplanens forhold til anden lovgivning . . . . .	G
Lokalplanens forhold til anden planlægning . . . . .	G
Miljøvurdering. . . . .	K
Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder . . . . .	M
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning iverigt. . . . .	M

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål . . . . .	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus . . . . .	1
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse. . . . .	1
§ 4 Udstykning . . . . .	2
§ 5 Vej- og parkeringsforhold . . . . .	2
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering. . . . .	3
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden . . . . .	3
§ 8 Ubebyggede arealer . . . . .	4
§ 9 Miljøbeskyttelse . . . . .	5
§ 10 Grundejerforening . . . . .	5
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse . . . . .	6
§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter . . . . .	6
§ 13 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan . . . . .	6
Vedtagelsespåtegning . . . . .	7
Offentlig bekendtgørelse . . . . .	7

## BILAG

Bilag 1. . . . .	9
Bilag 2. . . . .	10
Bilag 3. . . . .	11

## Lokalplanens placering i planhierarkiet

I Danmark består planhierarkiet af følgende:

- en overordnet planlægning (Landsplandirektiv)
- en kommunal planlægning (Kommuneplan: Hovedstruktur og retningslinjer for Trekantområdet samt Vejen Kommuneplan)
- en lokalplanlægning i form af lokalplaner for byområder, landsbyer, enkelte ejendomme i by og på land eller som temaplaner.

Da ingen plan må stride mod en overordnet plan, skal lokalplaner 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 med de konkrete ønsker for lokalplanlægningen.

## Lokalplanens opbygning

En lokalplan består af:

- redegørelse,
- bestemmelser,
- 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 med hensyn til bebyggelse, veje og lignende. Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser om anvendelsen af de pågældende faste ejendomme, om regulering af bebyggelsen og om bebyggelsens ydre 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.

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.

Hvis du ønsker at klage, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Natur- og Miljøklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis den, der klager, får helt eller delvis medhold i klagen.

Du kan læse mere på [www.nmkn.dk/klage](http://www.nmkn.dk/klage)  
Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der uden særlig grund kommer uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Vejen Kommune. Anmodningen sendes til [teknik@vejen.dk](mailto:teknik@vejen.dk) eller til Rådhuspassagen 3, 6600 Vejen. Vejen Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

### Note:

Retlige spørgsmål omfatter bl.a. spørgsmål om:

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

---



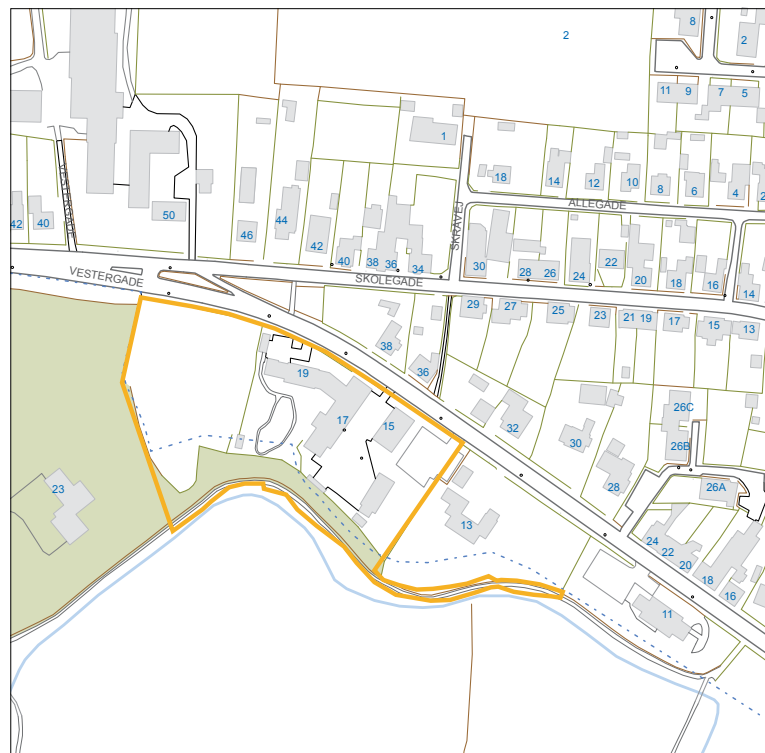
# Redegørelse



### LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ved Vestergade i den nordlige del af Holsted, grænsende mod vest op til Holsted Skoleplantage, mod øst præstegården og Holsted Kirke. Mod syd afgrænses Holsted Å lokalplanområdet. Vestergade er den gamle øst-vest gående hovedvej som gik igennem Holsted N. Gaden er i dag lokalgade, idet hovedvejen i slutningen af 1960'erne blev lagt syd om Holsted N.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,2 ha og er angivet med en gul streg på nedstående kortudsnit.



*Eksisterende forhold*

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse ved Vestergade i Holsted. Bebyggelsen skal bestå af parcelhuse på grunde over 400 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen indeholder to forslag. Forslag 1 (Bilag 2) har små grunde på min. 400 m<sup>2</sup>. Forslag 2 (Bilag 3) har større grunde på min. 500 m<sup>2</sup> grunde. Da parcelhusgrundene ligger i 2 områder, med hver sin indkørsel fra Vestergade kan forslagene kombineres, så der er små

grunde i ét område og større grunde i det andet område.

Lokalplanområdet har oprindeligt været anvendt til skoleformål, plejehjem og andre offentlige formål og er bebygget over lang tid med bygninger i forskellige stilarter bl.a. Bedre Byggeskik. Senest er en større 2-etages bygning i funktionalistisk arkitektur (plejehjemsbygning) blevet nedrevet, og det er også hensigten at nedrive andre bygninger i området for at give plads til ny boligbebyggelse.

Midt i lokalplanområdet ligger en bygning i Bedre Byggeskik – Vestergade 19, der ejes af Esbjerg Kommune - som indeholder en institution. Bygningen er en meget smuk og karakteristisk ejendom, som har stor bevaringsværdi. Bygningen skal fastholdes i planen.

På Vestergade 17 ligger et kommunalt aktivitetshus og en gammel bygning som tidligere har været anvendt til gymnastiksal for den oprindelige skole. Begge bygninger nedrives. På Vestergade 15 ligger et sognehus som bevares.



*Bebyggelsen omkring lokalplanområdet er opført i forskellige arkitekturformer. Her Vestergade 19, der ejes af Esbjerg Kommune og som skal bevares. Ligeledes er området rig på markante træer, hvilket giver et meget grønt indtryk.*



*Lokalplanområdet - til højre - set fra Vestergade.*

Naboejendommen mod øst er bebygget med den gl. præstegård der hører til Holsted Kirke. Bygningen er en meget smuk bygning opført i Bedre Byggeskik arkitektur. På nordsiden af Vestergade ligger gamle villaer i 1,5 etager og i forskellige arkitekturformer. Mod vest grænser området op til en gammel bøgeskov – Holsted Skoleplantage.

Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

Formålet med lokalplanen er - at skabe det planlægningsmæssige grundlag for at gennemføre boligbyggeriet og - at skabe en sammenhængende planlægning for den samlede bebyggelse.

Langs bredden af Holsted Å løber en offentlig sti. Stien fastholdes som sådan i planen.



### EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

#### Ejendomme og ejerforhold

Lokalplanen omfatter ejendommene Vestergade 13-21m - matr. nr. 3b, 3da og 3gr Holsted By, Holsted, som ejes af Vejen Kommune samt 3gn Holsted By, Holsted, som ejes af Esbjerg Kommune.

#### Zoneforhold

Området ligger i byzone.

#### Landbrugspligt

Ejendommen er ikke pålagt landbrugspligt.

#### Bebyggelse

Lokalplanområdet er i dag delvist bebygget med bygninger, der bruges dels til ældrecenter og medborgerhus for borgerne i Holsted og ejet af Vejen Kommune dels til institutionsformål ejet af Esbjerg Kommune.

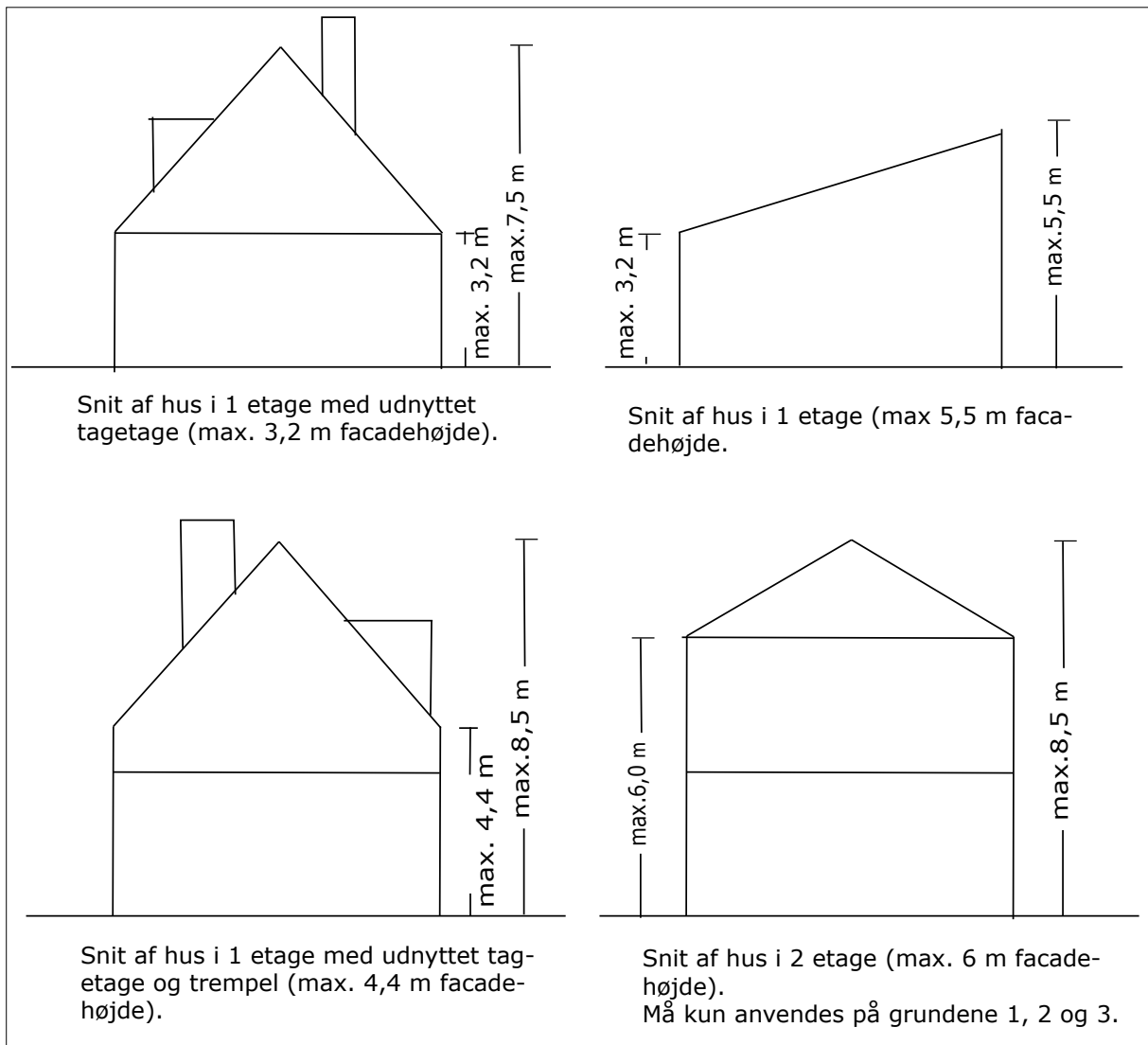


*Den offentlige sti langs Holsted Å.*

## Terræn og beplantning

Lokalplanområdet ligger på en sydvendt skråning ned mod Holsted Å og er meget kuperet med sit højeste punkt i ca. kote 35 over DNN. Mellem lokalplanområdet og Holsted Å er der en højdeforskel på ca. 6 m på det højeste sted. Lokalplanområdet har endvidere et terrænfald mod øst langs Vestergade på ca. 3 m.

Langs Holsted Å – på skrænten af ådalen er området bevokset med store markante træer af forskellige arter. På ejendommene i øvrigt og langs Vestergade er der ligeledes store markante træer, hvilket skaber et grønt helhedsindtryk.



*Bygningsprofiler som der er mulighed for i lokalplanområdet jfr. § 7.*

### Veje og stier

Lokalplanområdet har vejadgang fra Vestergade. Langs bredden af Holsted Å inden for lokalplanområdet løber en natursti, som i østlig retning har forbindelse til Vestergade via en sti langs Holsted Kirke og i vestlig retning krydser åen og derfra løber videre til Nørregade.

### LOKALPLANENS HOVEDINDHOLD



Lokalplanen opdeles i 2 delområder. Delområde 1 hvor der er mulighed for parcelhuse samt offentlige formål, og delområde 2 som er et naturområde, der kan anvendes til private- og offentlige friarealer. (Stien langs Holsted Å).

Der ønskes i lokalplanområdet opført parcelhuse på mindre grunde. Grundene vil blive beliggende omkring 2 boligveje, som får indkørsel fra Vestergade på begge sider af Esbjerg Kommunes ejendom Vestergade 19. De fremtidige parceller bliver min. mellem 400 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup>.



De planlagte parcelhuse tillades opført i én etage evt. med udnyttet tagetage, med eller uden trempel, samt i én etage med ensidigt tagfald. Dog tillades, at der på grundene 1, 2 og 3 kan opføres boliger i 2 etager.

Facaderne skal opføres i murværk, der skal fremstå som blankt-, vandskuret- eller pudset murværk og evt. være malet. Tagene skal være med tagsten i røde eller sorte farver. Bebyggelsen vil visuelt fremstå som en samlet bebyggelse, der materialemæssigt og arkitek-



*3 eksempler på hustyper der kan bygges i lokalplanområdet. Illustrationsfotos.*

tonisk skal passe ind i bybilledet og omgivelserne langs Holsted Å.

På mindre bygninger - garager, carporte og skure kan anvendes andre materiel f.eks. tagpap som tagdækning og træbeklædninger.

Langs Vestergade fastlægges en 3 m byggelinje målt fra vejskel. Hensigten er at fastholde et gennemgående grønt indtryk langs gaden i forlængelse af nabobebyggelserne og skoven.

Stien langs Holsted Å fastholdes som en offentlig sti.

### **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

*Naturbeskyttelse (naturbeskyttelseslovens §§ 3, 16, 17, 18 og 19).*

Lokalplanområdet er omfattet af Åbeskyttelseslinjen omkring Holsted Å. Åbeskyttelseslinjen er til for at sikre udsigten til åen, det er derfor ikke tilladt at beplante eller ændre terrænet inden for Åbeskyttelseslinjen, det er dog tilladt at fjerne dele af beplantningen efter en nærmere vurdering. Åbeskyttelseslinjen bevirker, at omkring en tredjedel af grundenes areal ikke kan anvendes til bebyggelse.

Holsted Å er et § 3 beskyttet vandløb.

Der er i øvrigt ikke registreret arealer omfattet af naturbeskyttelsesloven.

*Beskyttelse af diger og fortidsminder (museumslovens §§ 29a, 29e og 29f).*

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret arealer omfattet af museumsloven.

### **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

*Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer.*

Lokalplanområdet ligger ifølge Bekendtgørelsen i område med drikkevandsinteresser.

Området henligger i dag som delvis ubebygget byggegrund. På den bebyggede del ligger offentlige

bygninger, der tidligere har været anvendt til skoleformål. Da projektet ikke medfører et øget pres grundet mere byggeri eller mere forurenende anvendelse i forhold til tidligere, vurderer Vejen Kommune, at projektet ikke er i konflikt med grundvandsinteresserne i området.

Grundvandet vil således være beskyttet af den generelle miljølovgivning.

### **Hovedstruktur og retningslinjer for Trekantområdet 2013-2025**

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025's hovedstruktur og retningslinjer.

### **Vejen Kommuneplan 2013**

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 3.D.03 er følgende gældende for lokalplanlægningen inden for området:

<b>Rammeområde</b>	<b>3.D.03</b>
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Offentlige formål såsom dommerkontor, kirke, børnehave m.v.
<b>Zoneforhold nuværende</b>	Byzone
<b>Zoneforhold fremtidig</b>	Byzone
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Max. 50 for den enkelte ejendom.
<b>Bygningshøjde</b>	8,5 m
<b>Etageantal</b>	Max. 2
<b>Antal p-pladser</b>	Individuel vurdering ved offentlige formål.

Som det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der skal således udarbejdes nyt tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013.

Tillægget muliggør at lokalplanlægningen kan gennemføres.

#### *Naturområder*

Lokalplanområdet indgår i et netværk af naturområder omkring Holsted Å.

Ifølge kommuneplan 2013 skal økologiske forbindelser

indenfor byzoner styrke byernes rekreative og naturlige miljøer. Derfor sikres der i lokalplanen stiforbindelse fra området til trampestien langs åen.

*Internationale naturbeskyttelsesområder (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter §§ 5 og 6 – jf. miljømålslovens § 36).*

Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 79, Sneum Å og Holsted Ådal, der ligger omkring Holsted Å og på den sydlige side af åen. Vejen Kommune har inddraget nuværende tilgængelig viden om natur- og miljøtilstanden i Natura 2000-området og vurderer, at en virkeliggørelse af lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne, idet de fremtidige aktiviteter ikke er mere belastende for området end de hidtidige aktiviteter.

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

Vejen Kommune vurderer, at planen ikke vil have negativ indflydelse på bilag IV- og rødlistearter, da der ikke ændres 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 bilag IV-arter.

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 11 vurderer Vejen Kommune, at realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af bilag IV- og rødlistearter eller deres levesteder.

#### *Kulturarv*

Området ligger i et byområde med kulturhistoriske interesser omfattende arkitektur og bymiljø. Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil have negativ indflydelse på kulturmiljøet.

#### *Værdifulde landskaber.*

Der i lokalplanområdet ikke udpeget særlige værdifulde landskaber.

Landskabet omkring Holsted Å og på sydsiden af åen er udpeget som et værdifuldt landskabsområde og Natura

2000 område. Visuelt er dette landskab sammenhængende med lokalplanområdet.

Offentligheden har adgang til åen via stien langs åbredden. Stien skal fortsat bevares, og der etableres stiforbindelse direkte fra boligområdet.

Skrænten inden for lokalplanområdet er omfattet af en Åbeskyttelseslinje, som sikrer, at der ikke kan bygges langs åen og terrænreguleringer tillades ikke.

### **Lokalplan(er)**

Området har ikke hidtil været omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

### **Sektorplaner / forsyningsplaner**

#### *Varmeforsyning*

Bebyggelsen opvarmes med kollektivt varmesystem eller vedvarende energikilde.

#### *EL-forsyning*

Lokalplanområdet elforsynes af et kollektivt elselskab.

#### *Vandforsyning*

Lokalplanområdet vandforsynes fra Holsted Vandværk.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af den kommunale spildevandsplan.

### **Arkæologiske undersøgelser**

I henhold til Museumslovens § 24 skal Museet på Sønderkov senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra naturbeskyttelsesloven, underrettes af Vejen Byråd. Vejen Byråd skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændringer i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

Museumslovens § 25-27 fastlægger regler for udførelse og finansiering af arkæologiske undersøgelser.

Inden området byggemodnes, bør Museet på Sønderkov anmodes om en udtalelse. Herefter udtaler museet sig om risikoen for, at anlægsarbejdet ødelægger væsentlige fortidsminder. Hvis museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges Kulturministeriet. 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.

### **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, TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Der kan desuden være servitutter i forbindelse med brugsret af arealer osv. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

### **Miljøforhold**

#### *Jordforurening*

Lokalplanområdet ligger i byzone og er dermed omfattet af jordforureningsloven. Jorden er klassificeret som lettere forurenede jord.

Der er ikke kendskab til forureninger.

Alle jordflytninger fra lokalplanområdet skal anmeldes til kommunen senest 4 uger før flytningen. Jorden skal håndteres som lettere forurenede jord, og man har pligt til at udtage prøver og at få prøverne analyseret for forurening, så jorden kan placeres eller bortskaffes korrekt.

Kommunen skal altid underrettes, hvis det opdages, at jorden på en ejendom er forurenede. Ansvar påhviler ikke blot ejeren, men også alle andre der har del i jordarbejdet. Det vil sige, at rådgivere, entreprenører, transportører og modtagere af jorden ligeledes kan gøres ansvarlige.

### **MILJØVURDERING**

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering, skal kommunen foretage en miljøscreening. Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3 pkt. 1, 2 og 3.



Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004 og er en implementering af et EU-direktiv. Den skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Vejen Kommune har et særligt fokus på menneskers sundhed og trivsel. På denne baggrund sundhedskonsekvensscreenes alle lokalplaner som en del af miljøscreeningen.

### **Screening af Lokalplanforslaget**

Ved screening af lokalplanforslaget er der blevet set på sikring af grundvandet, bymiljøet og landskabelige hensyn.

Det vurderes at boliganvendelsen ikke har negativ indflydelse på beskyttelsen af grundvandet. Ligeledes har parcelhusene - der opføres i murværk og med røde eller sorte tage ikke negativ indflydelse på bymiljøet.

De landskabelige hensyn tilgodeses ved, at bygningshøjden nedsættes i forhold til den tidligere- og nuværende bebyggelse. Området er i forvejen præget af boligbebyggelser langs Vestergade. Bebyggelsen i lokalplanområdet vil derfor ikke have negativ indflydelse på bymiljøet eller landskabet.

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til kommunen.

### **Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt**

Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv og er ikke beliggende i internationalt beskyttelsesområde. Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvoraf fremgår, at lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

### **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. Vejen Byråd har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. lovens § 4, stk. 2.

## **Klagevejledning**

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige, at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan, indenfor 4 uger fra offentliggørelse af planforslag indgives til Natur- og Miljøklagenævnet mod et gebyr på 500 kr. Beløbet tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen.

Klagen skal indsendes til Vejen Kommune, der vider-sender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

## **TILLADELSER OG DISPENSATION FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve godkendelse / dispensation fra følgende myndighed:

1. I henhold til Museumslovens § 24 skal Museet på Sønderkov senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding 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.

## **TILLADELSER OG DISPENSATION EFTER ANDEN LOVGIVNING I ØVRIGT**

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve godkendelse / dispensation af Vejen Byråd 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. Delområde 2 er omfattet af naturbeskyttelses-

lovens § 16 om åbeskyttelseslinje, se bilag 2.  
Det betyder, at der ikke, uden dispensation, må placeres bebyggelse, foretages beplantning eller ændringer i terrænet mv. inden for beskyttelseslinjen.

Vejen Kommune er indstillet på at meddele dispensation til de aktiviteter, der er i overensstemmelse med denne lokalplan.

---

# Bestemmelser



I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 Lokalplanens formål**

- 1.1 Lokalplanen har til formål:  
at udlægge området til boligformål og offentlige formål samt  
at sikre bebyggelsen opført med et materialevalg, der passer ind i bybilledet.

### **§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zone-status**

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på Bilag 1 og omfatter matr. nr. 3b, 3da og 3gr og 3gn Holsted By, Holsted samt alle delnumre, som efter Vejen Byråds 1. behandling fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### **§ 3 Lokalplanområdets anvendelse**

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål (åben-lav boligbebyggelse) og offentlige formål (institutionsformål som daginstitutioner samt medborgerhus o.lign.), der passer ind i boligområdet.
- 3.3 Inden for boligområderne 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, at 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, samt

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, som der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til private- og offentlige formål - som friarealer og naturområde med offentlig sti langs Holsted Å.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med lokalplanens formål og i overensstemmelse med principperne på Bilag 2 og 3.
- 4.2 I lokalplanområdet skal parceller til boligbebyggelse min. være 400 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

### § 5 Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Vestergade via 2 overkørsler. I princippet som vist på Bilag 2 og 3.

#### *Veje og stier*

- 5.2 Boligvejene A-B og C-D udlægges som private fællesveje i en bredde på min. 8 m med et køreareal på 5 m. Boligvejene skal afsluttes med vendeplads, således området kan betjenes af renovationsbiler.

- 5.3 Stien a-b langs Holsted Å skal fastholdes i en bredde på 1,2 m.

- 5.4 Stiarealet c-d udlægges i en bredde på 2 m med 1 m anlæg.

#### *Parkering*

- 5.5 Anlæggelse af parkeringspladser skal ske på egen grund og efter følgende normer:  
Min. 2 pladser pr. bolig.  
Ved offentlige formål individuel vurdering.

#### Note:

Grundejer skal efter anvisning fra vejmyndigheden etablere eventuelle nye overkørsler.

## *Tilgængelighed for alle*

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

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 30.
- 6.2 Ny bebyggelse skal placeres, i princippet som vist på Bilag 2, på Bilag 3 eller i en kombination.
- 6.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, evt. med udnyttet tagetage og trempel på max. 1,2 m og i en max. højde på 8,5 m. Dog tillades, at der på grundene 1, 2 og 3 må opføres huse med 2 etager med en max. højde på 8,5 m. Jfr. illustrationen på side E.
- 6.4 Langs Vestergade fastlægges en 3 m byggelinje målt fra vejskel, som vist på Bilag 2 og Bilag 3.
- 6.5 Langs boligvejene fastlægges en 2 m byggelinje målt fra vejskel, som vist på Bilag 2 og Bilag 3.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 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.
- 7.2 Facader på hovedhusene skal opføres i teglsten, der evt. vandskures eller pudses for evt. efterfølgende at blive malet. Facader på mindre bygninger såsom garager, carporte og skure tillades endvidere udført i træværk, komposit med træstruktur eller lignende beklædninger.
- 7.3 Tage skal i princippet udføres som symmetriske sadeltage med en taghældning mellem 35° og 45° eller som tage med ensidig taghældning mellem 25° og 35°. Mindre bygninger som garager, carporte og skure må udføres med ensidig taghældning eller med flade tage.

### Note:

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

- 7.4 Mindre bygninger - garager, carporte og skure må udføres med en taghældning op til 30°.
- 7.5 Tage skal beklædes med røde eller sorte tagsten. På mindre bygninger såsom garager, carporte, skure eller halvtage skal der anvendes røde eller sorte tagsten eller tagpap.
- 7.6 Bygningerne på ejendommen Vestergade 19 skal bevares med sin nuværende karakter og må kun ombygges eller nedrives med Byrådets særlige tilladelse.

### *Reflekterende materialer*

- 7.6 Solfangere og solcelleanlæg på bebyggelse må ikke opsættes vendt mod Vestergade eller boligvejene. På øvrige tagflader skal anlæggene indpasses i husenes konstruktioner og arkitektur.

### *Farver*

- 7.7 Der må ikke anvendes signalfarver som lilla, turkis, højrød og lignende signalfarver. Farverne skal være afdæmpede og skal godkendes af Vejen Byråd. Der må ikke anvendes materialer, der har en glans højere end 25.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

### *Terrænregulering*

- 8.1 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m fra skel eller fra Åbeskyttelseslinjen.

### *Materialer og beplantning*

- 8.2 Boligvejene A-B og C-D anlægges med 5 m bredt kørebane med asfaltbelægning eller betonfliser. På vendepladserne tillades endvidere anvendt græsarmeringssten som belægning. Rabatterne tilsås med græs og beplantes med allétræer - Alm. Eg eller Ahorn, i princippet som vist på Bilag 2 og 3.
- 8.3 Hegn i skel skal etableres som bøgehække.
- 8.4 Der må ikke plantes hække i skel langs boligvejene eller i skel mellem parcellerne i byggeinjearealerne langs boligvejene. Mod Vestergade skal



plantens bøgehække.

- 8.5 Stierne a-b og c-d anlægges som grusstier eller som trampestier.

### *Belysning af friarealer*

- 8.6 Belysning af vejadgange, interne plads- og parkeringsarealer må kun udføres med parkarmaturer opsat på bygningerne eller som pullerter.

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

- 8.7 Fælles arealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af større både, uindregistrerede motorkøretøjer, campingvogne og lignende.

## **§ 9 Miljøbeskyttelse**

- 9.1 Der må inden for lokalplanområdet ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de uden for området beliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven til en hver tid fastsatte vejledende grænseværdier.

## **§ 10 Grundejerforening**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grundene i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Vejen Kommune.

- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, når Vejen Kommune kræver det.

- 10.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de nævnte fælles vejarealer / friarealer / beplantninger / sti og fællesanlæg. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for de nævnte fællesarealer / grønne arealer mv. Planen skal godkendes af Vejen Kommune.

- 10.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de

opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

- 10.5 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve fornøden sikkerhed herfor hos medlemmerne.

### **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 11.1 Før bebyggelse tages i brug, skal de i § 5 nævnte parkeringspladser være etableret.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning eller vedvarende energi.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentligt kloakanlæg.
- 11.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 5 og § 8 nævnte veje være etableret i fornødent omfang efter et forslag, der kan godkendes af Vejen Kommune.

### **§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

- 12.1 Med offentliggørelsen af den endelige lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

### **§ 13 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan**

Efter Vejen Byråds 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.

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.

Vejen Byråd kan 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 **02.06.2015** til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Vejen Byråd den **08.09.2015**.

På Byrådets vegne



Egon Fræhr

borgmester



Ole Slot

kommunaldirektør

### OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

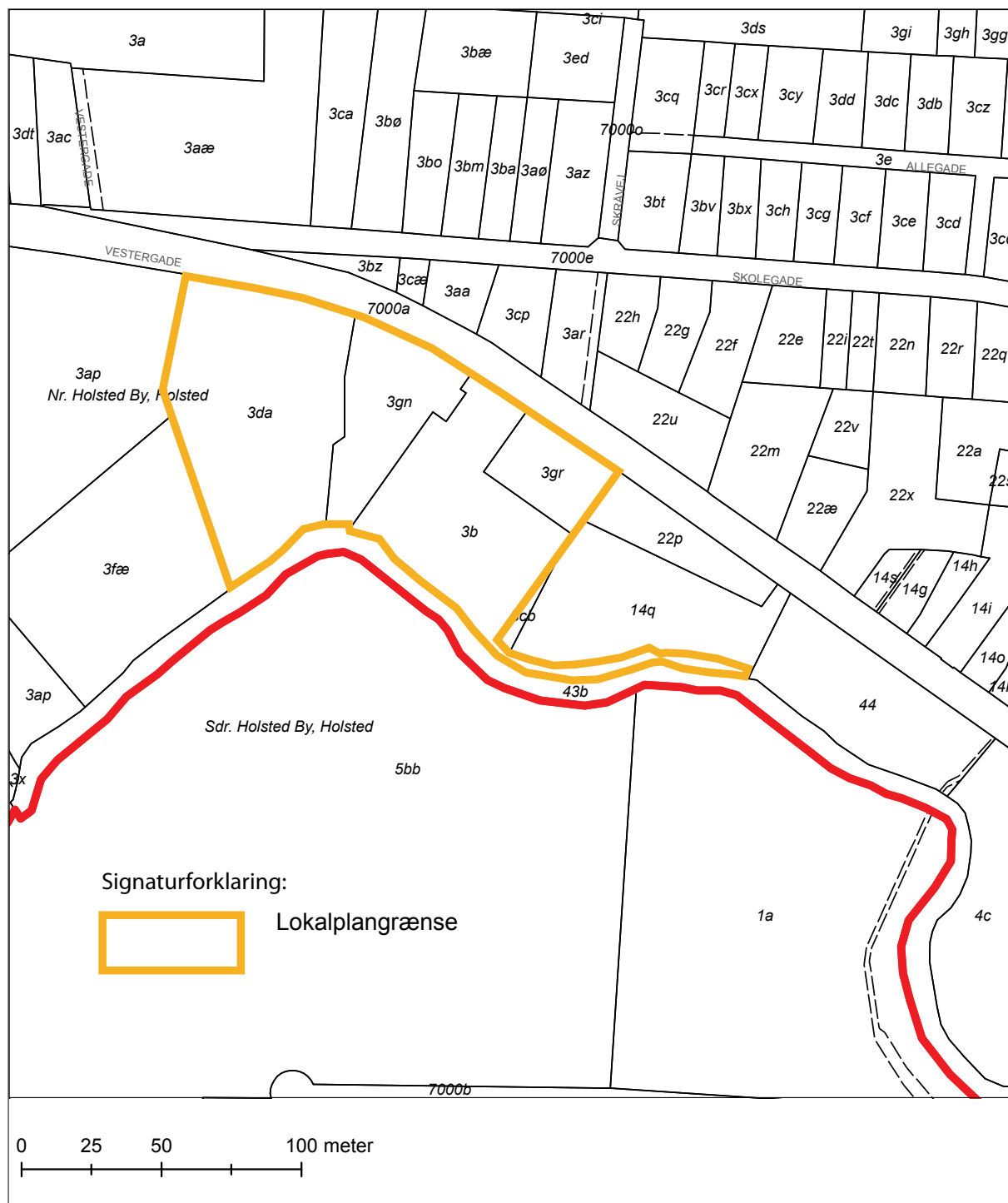
Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den **09.06.2015**.

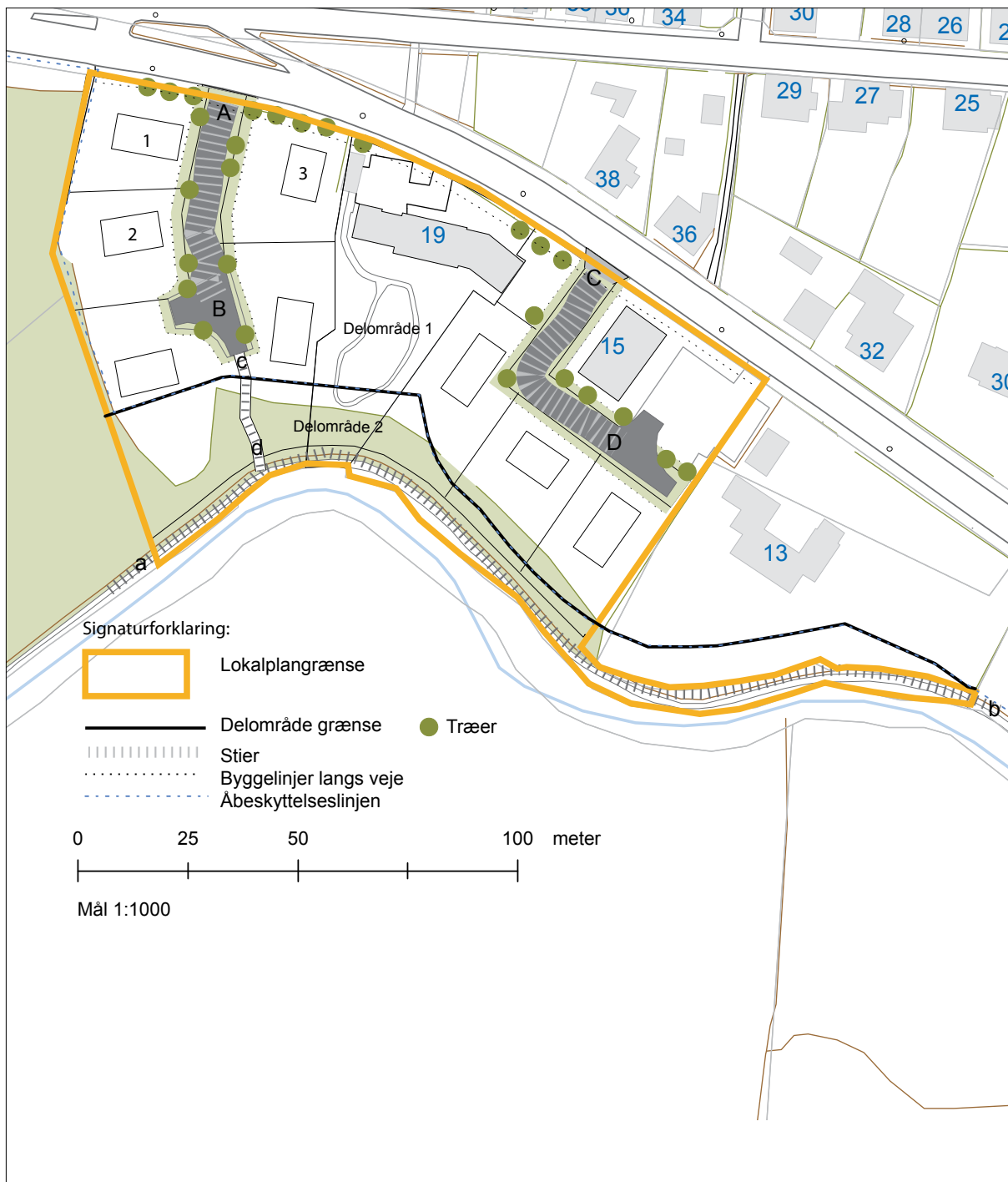
Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den **22.09.2015**.

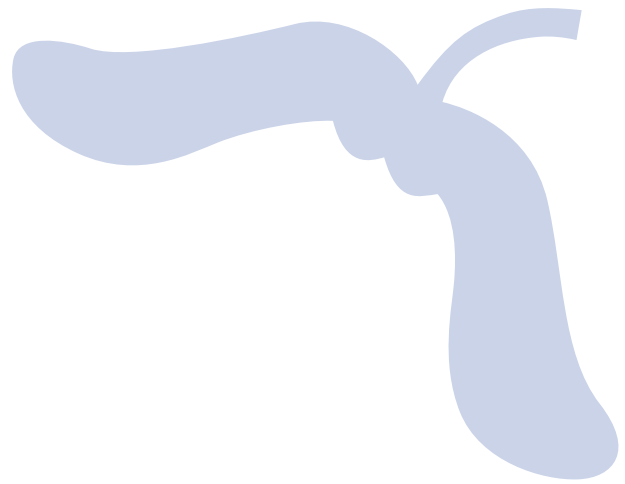
---

# Bilag









**Rådhuspassagen 3 | 6600 Vejen | Tlf. 7996 5000**  
**E-mail: [post@vejen.dk](mailto:post@vejen.dk)**

**[www.vejen.dk](http://www.vejen.dk)**