

Kladde

# Lokalplan 344

Område til boligformål ved Trolthedestien i Bække

*[Kort beskrivelse af lokalplanen - maks. 1,5 linje - Husk vej eller  
stednavn]*

*Område til boligformål ved Trolthedestien, syd for Nørregade i  
Bække.*

Kladde

Denne lokalplan læses bedst  
som digital version på Vejen  
Kommunes planportal.  
[planportal.vejen.dk](http://planportal.vejen.dk)



**Vejen KOMMUNE**

# Indholdsfortegnelse

Bestemmelser .....	1
§1 Lokalplanens formål .....	2
§2 Afgrænsning og zonestatus .....	3
§3 Anvendelse .....	5
§4 Udstykning .....	6
§5 Vej, sti og parkeringsforhold .....	7
§6 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§8 Tekniske anlæg .....	13
§9 Ubebyggede arealer .....	14
§10 Miljøbeskyttelse .....	17
§11 Grundejerforening .....	18
§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	19
§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	20
Vedtagelsespåtegning .....	21
Offentlig bekendtgørelse .....	22
Redegørelse .....	23
Planens beliggenhed .....	24
Baggrund og formål .....	25
Eksisterende forhold .....	26
Hovedindhold .....	30
Forhold til anden lovgivning .....	33
Naturbeskyttelse .....	34
Beskyttede diger og fortidsminder .....	35
Fredninger og bevaringsværdige bygninger .....	36
Drikkevandsinteresser .....	37
Arkæologiske undersøgelser .....	38
Servitutter .....	39
Miljøforhold .....	40
Forhold til anden planlægning .....	41
Råstofplan 2020 .....	42
Kommuneplan .....	43

Sektorplaner / forsyningsplaner .....	48
Lokalplan(er) .....	49
Erhverv .....	50
Miljøvurdering .....	51
Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder .....	53
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning .....	54
Midlertidige retsvirkninger .....	55
Retsvirkninger .....	56
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan .....	57
Bilag .....	59
Bilag 1 - Lokalplanens område .....	60
Bilag 2 - Arealanvendelse .....	61
Bilag 3 - Illustrationsplan .....	62
Klimatilpasning .....	63
Grundvandsredegørelse .....	64
Status og proces .....	65
Læsevejledning .....	66
Klagevejledning .....	67

## **Bestemmelser**

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr 572 af 29. maj 2024 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 med tæt-lav og/eller åben-lav boligbyggeri
- sikre etablering af fællesområder og grønne områder
- sikre opretholdelse af Troldhedestien og stiforbindelser til de omkringliggende byområder og stisystemer
- sikre at ny bebyggelse udformes med hensyn til det omkringliggende bevaringsværdige landskab og kirkeomgivelser
- at fastlægge bestemmelser, der forbygger skader forårsaget af oversvømmelse og minimerer risikoen for oversvømmelse og erosion.

## §2 Afgrænsning og zonestatus

### 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1.



### 2.2 Zonestatus

Matr. nr. 38aa, 9az, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf alle af Bække By, Bække ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Matr. nr. 15as Bække By, Bække ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

Matr. nr. 38ø Bække By, Bække ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

### **2.3 Delområder**

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-3 som vist på bilag 2.

## §3 Anvendelse

### 3.1 Generelle anvendelsesbestemmelser

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

Derudover må der etableres fællesarealer og fællesfaciliteter, med fælleshus, bålplads, legeplads og lignende.

*NOTE: 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 i op til to etager. (F.eks. parcelhuse) Tæt-lav: Sammenbyggede boliger, der ikke overstiger to etager i højden. (F.eks kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse, klyngehuse og lignende).*

### 3.2 Delområder

Delområde 1 omfatter det nordlige og det sydlige boligområde på hhv. matr. nr. 38aa Bække By, Bække og matr. nr. 38ø Bække By, Bække.

Delområde 2 omfatter to grønne fællesarealer og områder til regnvandshåndtering på hhv. matr. nr. 38ø Bække By, Bække og matr. nr. 38ø Bække By, Bække.

Delområde 3 omfatter vej- og stiarealer, samt parkeringsområde i den nordlige del af lokalplanområdet på matr. nr. 9az, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf alle af Bække By, Bække og dele af matr. nr. 38aa og 38ø Bække By, Bække.

### 3.3

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

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

### 3.4

Inden for lokalplanområdet må opføres transformestationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m<sup>2</sup> 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 200 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.

Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 800 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse.

## §5 Vej, sti og parkeringsforhold

### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Nørregade som angivet på bilag 2.

Vejadgangen skal fungere som fordelingsvej til både det nordlige og det sydlige boligområde.

### 5.2 Udformning

Fordelingsvejen A-A skal udlægges i en bredde af 9 m. med en kørebanebredde på maks 6 m og min. 1,5 m rabat til hver side. Vejarealer der ikke er kørebane skal fremstå grønne med et naturligt udtryk. Vejtracéet skal placeres øst for Trolthedestien, se principiel placering på kortbilag 2.

Boligevejene B-B skal udlægges i en bredde af maks. 7 m. med en kørebanebredde på maks. 5 m og min. 1 m rabat til hver side. Vejarealer der ikke er kørebane skal fremstå grønne med et naturligt udtryk.

Vejene skal udformes så de sikrer en lav hastighed i området, det kan f.eks. ske vha. en smal kørebanebredde, skift i belægning, rabatter, vigelommer, chikaner og lign.

Fremkommeligheden for renovationskøretøjer skal sikres med vendepladser for enden af vejene A-A og B-B. Vendepladserne kan udformes med f.eks. permabel belægning.

*Note: Infrastrukturen i projektområdet er med til at skabe et interessant og smukt byrum, der tilfører liv i boligkvarteret. Vejstrækninger, der benyttes udelukkende af biler holdes så smalle som muligt for at give plads til bløde trafikanter og regnvandshåndteringsløsninger. Vejstrækninger kan suppleres med permeabel belægning for at give infrastrukturen et grønt udtryk.*

*Udføres vejen med vigelommer, kan kørebane udføres i 3 - 3,5 m bredde. Udføres den som tosporet kørebane, anbefales den udført i 5,5 m bredde.*

### 5.3 Regnvand langs veje

Langs veje skal der sikres plads til bortledning af regnvand. Det kan f.eks. ske i form af åbne render der er nedsænket i belægningen eller som græsrabatter med grøfter eller trug. Det tillades dog også at anlæg til bortledning af regnvand er rørlagt.

Vejarealer, der ikke er kørebane – herunder rabatter, vigelommer, chikaner m.m. skal fremstå med et grønt udtryk og må anvendes til lokal afledning af regnvand.

*Note: Placering af interne veje skal så vidt muligt understøtte de naturlige retninger for områdets afvanding således, at der langs vejen kan etableres synlige elementer for forsinkelse af regnvandet.*

*Note: Ved anvendelse af permeabel belægning som en del af vejen skal der sikres, at belægninger ikke er til hinder for at cyklister og andre bløde trafikanter kan færdes.*

#### 5.4 Overkørsler

Fra hver enkelt ejendom må der etableres én overkørsel til boligvejene B-B. Den enkelte overkørsel ved tæt-lav boliger må anlægges i en bredde af maks. 4 m. Den enkelte overkørsel ved åben-lav boliger må anlægges i en bredde af maks. 5 m.

Derudover må der etableres en gangsti mellem vej og bolig i en bredde af maks. 1,5 m.

Overkørsel og gangsti må ikke etableres samlet.

#### 5.5 Parkering

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse skal der sikres areal til minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkering til tæt-lav boligbebyggelse skal etableres på egen grund og/eller på fælles parkeringspladser for boligområdet.

Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse skal der sikres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig. 1 af disse parkeringspladser må etableres som en del af fælles parkeringspladser for boligområdet.

##### Fællesparkering:

En del af de fælles parkeringspladser kan placeres i delområde 3. De fælles parkeringsarealer skal gives et grønt udtryk med f.eks. permabel belægning og buske og mindre træer.

#### 5.6 Stier

Den eksisterende Trolthedesti der forløber langs lokalplanområdets vestlige grænse, skal bevares i sin eksisterende stand, dvs. som en grussti.

Der skal fra lokalplanområdet sikres en stiadgang til Stationsvej, via en stiforbindelse over matr. nr. 7000v Bække By, Bække, i princippet som vist på bilag 2.

Der skal etableres interne stier der forbinder boligområderne med områdets grønne fællesarealer.

#### 5.7 Belysning

Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer og må maks. have en 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.

#### 5.8 Tilgængelighed for alle

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

Ved etablering af sharedspace skal der indføres arealer, hvor mennesker, som har nedsat orienteringsevne, eller er blinde, stærkt svagsynede eller på anden måde utrygge nær trafik kan færdes.

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet ikke overstige:

- 30% for åben-lav bebyggelse
- 40% for tæt-lav bebyggelse

### 6.2 Placering

To bygninger der er placeret ved siden af hinanden må ikke placeres på en lige række, men skal vinkles i forhold til hinanden:

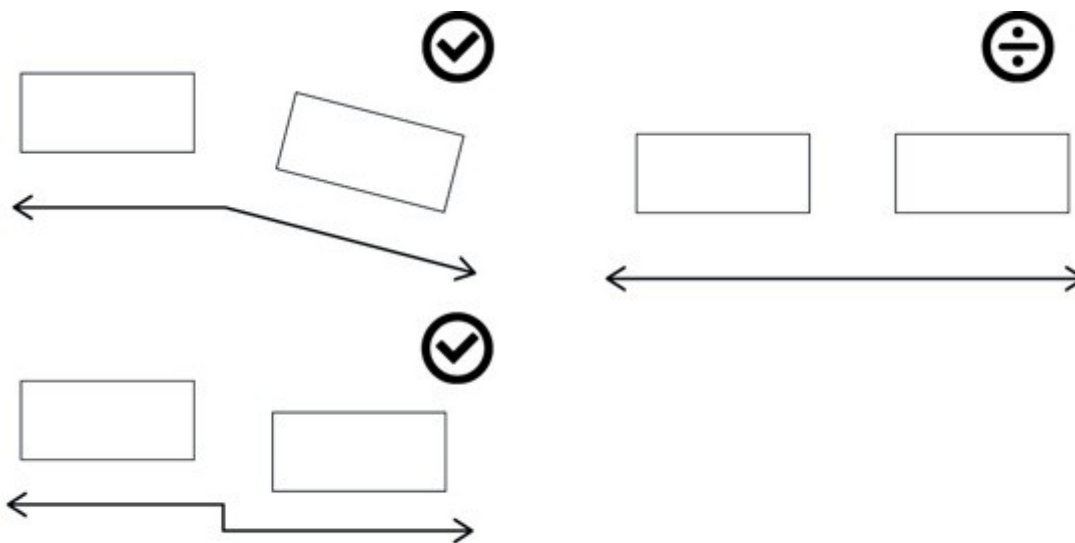


Diagram 1 - Eksempel på placering af bebyggelser.

### 6.3 Højder

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

Der må ikke etableres hævede opholdsarealer såsom tagterrasser, altaner, el. lign.

### 6.4 Fælles grønne områder

Fælles grønne områder i delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål og må ikke bebygges. Der tillades dog etablering af faciliteter til ophold og leg i form af borde-bænkesæt, legeredskaber, bålplads o. lign.

### 6.5 Klimasikring

Disponering af bebyggelsesplanen skal så vidt muligt tilpasses terrænet for at muliggøre den naturlige afvanding mod regnvandsbassiner eller grønne friarealer. Se redegørelsesdelen.

For at begrænse skader forårsaget af oversvømmelser må der ikke under bebyggelse etableres kældre, læsseramper e. lig. under terræn.

## §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Materialer

#### Facader og gavle:

Facader, gavle og gavltrekanter skal opføres i tegl, skifer eller træ. Tegl skal enten fremstå som blank eller pudset mur.

Mindre partier af facader, gavle eller gavltrekanter kan udføres i andre materialer. Pladematerialer med træstruktur eller print må ikke anvendes.

#### Tage:

Tage må opføres som symmetriske saddeltage uden valm.

Tage må dækkes med tagsten, tagpap eller udføres som sedumtage.

#### Bebyggelse i træ:

Bebyggelse der udføres i træ, må ikke udformes som bjælkehuse med knudesamlinger og lignende.

#### Ved tæt-lav bebyggelse:

Ved tæt-lav bebyggelse skal der i det enkelte delområde anvendes samme materialer, tagform samt vindues- og dørudseende for at opnå et arkitektonisk helhedsudtryk indenfor delområdet.

### 7.2 Farver

#### Facader og gavle:

Facader, gavle og gavltrekanter må kun fremtræde i mørkegrå til sort eller i de mørke klassiske jordfarver som vist på diagrammet i noten.

#### Tage:

Tage må dækkes med sorte tagsten, sort tagpap eller udføres som grønne beplantede tage.

#### Mindre bygningsdele:

Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele må dog anvendes andre farver end beskrevet ovenfor.

#### Ved tæt-lav bebyggelse:

Ved tæt-lav bebyggelse skal der i det enkelte delområde anvendes samme farve for at opnå et arkitektonisk helhedsudtryk indenfor delområdet.

*Farver:*

Dodenkop  
S 8010-Y90R

Brun umbra  
S 8010-Y30R

Dodenkop  
S 8005-Y50R

Dodenkop  
S 7502-Y

Kønrøg (varm)

Kønrøg (kold)

Oxydsort (varm)

Koldgrå

Grafitgrå

Diagram 2 - Bebyggelsens facader må gives en af de klassiske mørke jordfarver, mellemgrå til mørkegrå eller sort.

### 7.3 Facadelængder

Ved tæt-lav bebyggelse må længden på den enkelte facade og den enkelte tagflade ikke overstige 30 meter.

Der skal være opbrud i bygningsstrukturen for at sikre, at boligområdet tilpasses landsbystrukturen i det omkringliggende bymiljø og for at sikre en naturlig og blød overgang fra boligområdet til naturen.

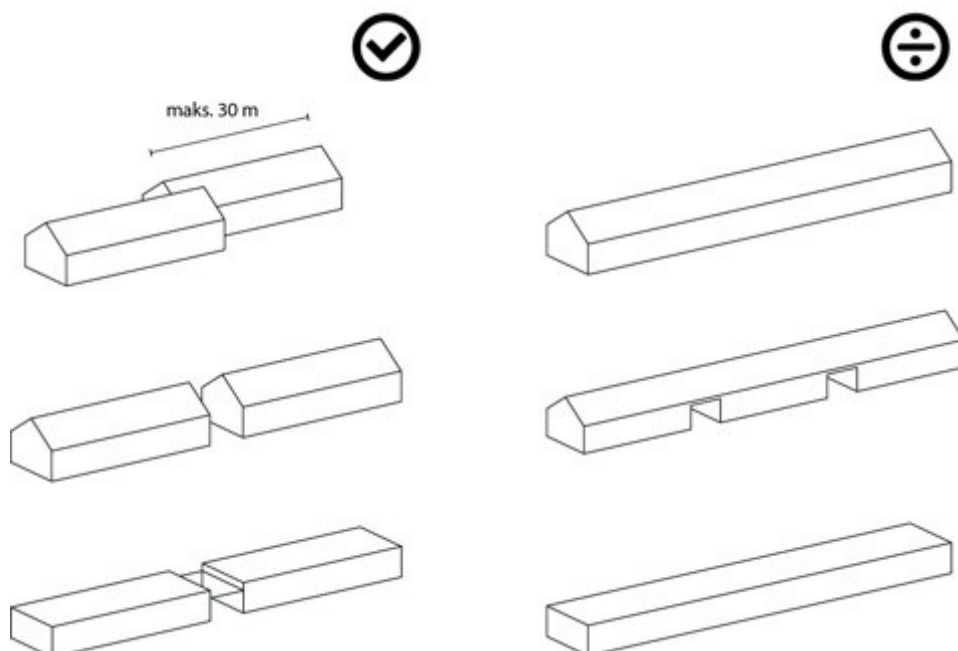


Diagram 3: Opbrud i facaderækker

### 7.4 Belysning

Belysning på bebyggelse skal være dæmpet og op- og/eller nedadrettet og må kun ske omkring dør- og portåbninger.

### **7.5 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.

Der må dog opsættes solfangere og solcelleanlæg jf. § 8.4.

### **7.6 Skiltning**

Der må i lokalplanområdet ikke finde nogen form for skiltning og reklamering sted.

Herfra dog undtaget:

- Henvisningsskilt til boligområdet. Her må der opstilles fritstående skilte med navn på bebyggelsen/området på terræn ved adgangsvejen. Der må kun opsættes et skilt per boligområde. Skiltet må højst være 80 cm højt og 60 cm bredt. Skiltet må ikke virke dominerende i området og skal udformes af naturmaterialer (træ eller sten)
- Facadeskilt. I de enkelte delområder må der på én facade opsættes et skilt med navn på bebyggelsen/området. Skiltet må kun udformes med løse bogstaver med en bogstavhøjde på højst 30 cm. Skiltet skal være afdæmpet og ensfarvet. Se referencebillede.

## §8 Tekniske anlæg

### 8.1

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

### 8.2

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

### 8.3

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

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

### 8.4

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på bebyggelse under følgende betingelser:

- at anlæg på saddeltage eller tage med ensidig taghældning ligger plant med tagflade,
- at anlæg på flade tage ikke udføres med større hældning end 25 grader,
- at anlæg er antirefleksbehandlede,
- at anlæggets farver svarer til farver anvendt på taget,
- at anlægget må ikke være til gene for omgivelserne.
- at anlægget opsættes på tagfladen i én samlet rektangulær form.

## §9 Ubebyggede arealer

### 9.1 Terrænregulering

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

### 9.2 Befæstelsesgrad

Ved tæt-lav bebyggelse må grundenes befæstelsesgrad (bebyggede + belagte arealer) ikke overstige 200 m<sup>2</sup> pr. boligenhed.

Ved åben-lav bebyggelse må grundens befæstelsesgrad (bebyggede + belagte arealer) ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, dog maks. 50 % af grundens areal.

Fællesparkering: Det fælles parkeringsområde i delområde 3 skal gives et grønt udtryk med f.eks. permabel belægning.

### 9.3 Beplantning

Grønne arealer mellem bebyggelserne i delområde 1 og de grønne fællesområder i delområde 2, skal fremstå med et naturligt præg. Områderne kan være tilsået med vildt græs eller blandinger af vilde blomster, der er naturligt hjemmehørende i Danmark. Se note.

Beplantning i de nævnte delområder skal ske som spredt beplantning af buske og mindre træer af arter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark. Se note.

*Note: Eksempler på hjemmehørende arter.*

*Hjemmehørende blomster: Liden Skjaller, dag-pragtstjerne, hedelyng, røllike, okseøje, tjærenellike, kællingetand, knopurt, blåmunke, liden klokke, blåhat, blæresmælde, rejnfan, m.fl..*

*Hjemmehørende buske: f.eks. dunet gedeblad, dværg skovfyr, pil (grå el. krybende), fjelribs, rød kornel, slåen, æblerose m.fl..*

*Hjemmehørende mindre træer: vortebirk, stilkeg, skovfyr, hvidtjørn, hassel, hæg, skovæble, rød-el, alm. røn, sejlerøn m.fl..*

### 9.4 Grønne fællesområder

I de grønne fællesområder i delområde 2 kan der etableres mindre opholdsarealer eller lege- og aktivitetsområder.

Ved etablering af opholdsarealer og lege- og aktivitetsområder skal der anvendes materialer og farver, der harmonerer med naturen. Bænke og legeredskaber og anden indretning skal være tilpasset naturen for, at indgå som en naturlig del af landskabet.



Billede 4: Viser eksempler på udformning af faciliteter til leg og ophold i naturlige grønne omgivelser.

### 9.5 Oplag

Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

### 9.6 Belysning

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

Belysning af stier eller opholdsarealer må kun udføres som sti-, parkarmatur og/eller pullerter og gives en højde på maks. 3,5 m.? **Hvad er OK, når det kan ses fra bevaringsværdigt landskab? Gitte?**

### **9.7 Tilgængelighed for alle**

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

## §10 Miljøbeskyttelse

### 10.1

Drift af anlægget må ikke give anledning til generende støj, støv eller lugt i området.

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

## §11 Grundejerforening

### 11.1

Der skal oprettes grundejerforening for helle lokalplanområde eller for de enkelte delområder med medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for lokalplanens område eller de enkelte delområder.

Indkaldelse til orienteringsmøde om oprettelse af grundejerforening sker på byrådets foranstaltning. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende general forsamling.

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

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

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

Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

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

### **12.1**

Før ny bebyggelse i delområderne tages i brug, skal de i §§ 5 og 9 nævnte parkeringsarealer, opholdsarealer og beplantninger, indenfor de pågældende delområder, være etableret.

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

### **13.1**

Med offentliggørelsen af den endelige lokalplan ophæves bestemmelserne i:

- Lokalplan 162, (vedtaget af Vejen Byråd den 21. februar 2006) For den del af lokalplan 162 der er omfattet af denne plan.

### **13.2**

Med offentliggørelsen af den endelige lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

## Vedtagelsespåtegning

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den xx.xx.2025 til offentlig fremlæggelse i 4 uger.

På Byrådets vegne

Frank Schmidt-Hansen / Thomas Reintoft  
borgmester                      kommunaldirektør

## Offentlig bekendtgørelse

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den xx.xx.2025.

## **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 omfatter et areal på 38.157 m<sup>2</sup> og er angivet med en orange streg på kortet.

Området ligger i det åbne landskab sydøst for Bække. Langs områdets vestlige grænse løber Trolthedestien, som er et tidligere jernbanetracé og nu en natursti. Stien forbinder boligområdet med byens stadion og bypark hvor der bl.a. er legeplads og shelters. Mod nord grænser området op til Nørregade og et boligområde med ældre tæt-lav bebyggelse. Mod syd og mod øst er lokalplanområdet omgivet af marker og naturområder der er omfattet af bestemmelsen om bevaringsværdige landskaber.

Lokalplanområdet er opdelt i en nordlig og sydlig del, da der ligger et §3 naturområde mellem de to delområder. Naturområdet må ikke bebygges og skal forblive et urørt engområde.

Lokalplanområdets højeste punkt ligger i kote 61,5 meter over DNN. Dette punkt ligger i områdets sydvestlige del, herfra falder terrænet ned mod engområdet til kote 56. Fra engområdet stiger terrænet igen svagt op mod nord og ender med højeste punkt mod nord i kote 61.



## Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra en udvikler om etablering af et nyt boligområde ved Trolldhedestien i Bække. Boligområdet ønskes etableret som et tæt-lav boligområde med dobbelthuse og rækkehuse. Boligerne skal opføres i varierende størrelser for at tiltrække en blandet beboersammensætning og boligområdet skal indeholde fællesfaciliteter som foreksempel fælles opholdsarealer og grønne områder. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer et grønt og varieret boligområde udført i gedigne materialer og planen giver desuden mulighed for etablering af stiforløb og grønne områder der inviterer til udendørs ophold og aktivitet. Udformningen af bebyggelsen tager især højde for mødet mellem by og land, med fokus på at danne en harmonisk overgang mellem byen og det åbne land mod syd og øst, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

For at sikre en robust lokalplan, giver lokalplanen også mulighed for at udvikle området til åben-lav boligbebyggelse, i form af parcelhusbyggeri. På den måde sikres der bredere rammer for områdets udvikling.

Formålet med lokalplanen er at

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål med tæt-lav og/eller åben-lav boligbyggeri
- sikre etablering af fællesområder og grønne områder
- sikre opretholdelse af Trolldhedestien og stiforbindelser til de omkringliggende byområder og stisystemer
- sikre at ny bebyggelse udformes med hensyn til det omkringliggende bevaringsværdige landskab og kirkeomgivelser
- at fastlægge bestemmelser, der forbygger skader forårsaget af oversvømmelse og minimerer risikoen for oversvømmelse og erosion.

## Eksisterende forhold

### Ejendomme og ejerforhold

Lokalplanen omfatter matr. nr. 38aa og 38ø, begge af Bække By, Bække.

Ejendommene er privat ejede.

### Zoneforhold

Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

### Anvendelse

Kommuneplanramme 7.B.06 udlægger området til boligområde



**Landbrugspligt**

Matr.nr. 38aa er *ikke* pålagt landbrugspligt i følge landbrugsloven.

Matr.nr. 38ø Bække by, Bække er pålagt landbrugspligt i følge landbrugsloven.

**Natur og landskab****Landskab**

Lokalplanområdet ligger ud til det åbne landskab i den sydøstlige del af Bække. Det omkringliggende landskab mod syd og øst består af åbne marker med spredte læhegn og enkelte landejendomme med småbeplantninger omkring gårdene. Dette landskab er omfattet af retningslinje for bevaringsværdigt landskab da det består af en hedeslette der er skabt under sidste istid.

Nord og vest for lokalplanområdet er der bymæssig bebyggelse i form af et ældre villakvarter på stationsvej, med bebyggelse overvejende i 1 etage og mod nord på Nørregade er der ældre stationsbybebyggelser i 1 etage med udnyttet tagetage. På Stationsvej ligger også den bevaringsværdige stationsbygning, der fungerede som station til Trolhedebanen i årene 1917 til 1968. Banelegemet er i dag omdannet til en natursti.



*Billede: Trolhedestien i Bække set fra nord mod syd.*



*Billede: Lokalplanområdet set fra Klostergade, med Bække kirke der ses i baggrunden og stationsbygningen med rødt tag.*

### **Terræn og beplantning**

Lokalplanområdets højeste punkt ligger i kote 61,5 meter over DNN. Dette punkt ligger i områdets sydvestlige del, her fra falder terrænet ned mod eng-området til kote 56. Fra eng-området stiger terrænet igen svagt op mod nord og ender med højeste punkt mod nord i kote 61.

Engområdet der ligger i mellem den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet er beskyttet som §3 natur.

### **Vandløb og søer**

Lokalplanområdet afvander til Elkjær Å, der er et mindre beskyttet vandløb.

Der skal etableres bassiner til forsinkelse af områdets overfladevand i både lokalplanområdets nordlige og sydlige del, overløb fra bassinerne ledes til Elkjær Å med en afløbskvotient på maks. 0,35 l/sek eller ???

## **Bebyggelse, trafikale forhold og omgivelser**

### **Bebyggelse og anlæg**

Lokalplanområdet er ikke bebygget.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørregade, nord for lokalplanområdet. Der skal sikres gode oversigtforhold ved vejtilslutningen til Nørregade.

### **Omgivelser**

Mod vest grænser lokalplanområdet op til åben/lav boligbebyggelse på stationsvej. Den gamle stationsbygning fra dengang Troldhedebanen var i funktion som jernbane, ligger ud for den centrale del af lokalplanområdet. I denne lokalplan skabes der afstand mellem ny bebyggelse og stationsbygningen for, at vise hensyn til den historiske stationsbygning.

Ca. 230 m vest for lokalplanområdet ligger Bække kirke, dermed ligger lokalplanområdet inden for kirkeomgivelserne. Der må kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, herunder udsigten til og fra kirken, kirkens samspil med det nære bebyggelsesmiljø, og at det kan godtgøres, at de bærende bevaringshensyn ikke i væsentlig grad tilsidesættes.

## **Miljøforhold**

### Støj og lugt

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.

## Lokalplanens hovedindhold

### Generelt om planen

Lokalplanområdet ligger i et naturskønt område sydøst for Bække. Vest for lokalplanområdet findes et ældre parcelhusområde på Stationsvej. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Nørregade med ældre stationsbybebyggelse og et område med tæt-lav boligbebyggelse. Syd og øst for lokalplanområdet ligger det åbne land med dyrkede marker, mindre beplantninger og læhegn.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lav og/eller åben-lav boligområde. Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for bebyggelsens udformning, vej-, sti- og parkeringsarealer, beplantning og opholdsarealer.

Lokalplanområdet opdeles af et §3-engområde, der ikke er en del af lokalplanens område og området skal forblive som et uberørt naturområde. Der kan evt. søges om dispensation til en trampesti igennem naturområdet for, at forbinde den nordlige del af boligområdet med den sydlige del.



*Billedet viser lokalplanområdet set fra Trolldhestien i den nordvestlige del af lokalplanområdet, med retning mod sydøst. Området der ses tættest på er lokalplanens delområde 1, i midten af billedet se §3 engområdet og den grønne mark til højre i billedet viser en mindre del af lokalplanens delområde 2.*

### Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boliger, vejformål og fælles friarealer og giver mulighed for at der indenfor området kan bygges i 1 etage og op til 6,5 m for at reducere de visuelle påvirkninger fra og til det bevaringsværdige landskab der ligger syd og øst for lokalplanområdet, desuden for ikke at påvirke indblik til Bække Kirke.

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder:

- Delområde 1: udlægges til boligformål, hvor der er mulighed for at etablere både tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse samt fælles faciliteter for området (herunder fælleshuse).
- Delområde 2: udlægges til grønne fælles arealer og regnvandshåndtering.
- Delområde 3: udlægges til vejformål og fælles parkering.

### **Boligtyper og grundstørrelser**

For at skabe variation i lokalplanområdet og et blandet boligudbud kan der etableres forskellige boligtyper i form af enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, så som parcelhuse, dobbelthuse eller rækkehuse. Et eksempel der viser hvordan området kan bebygges med tæt-lav boliger kan ses på nedenstående illustrationsplan eller på bilag 3. (Indsæt illustrationsplan).

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke grunde med minimumsgrundstørrelser på ned til 200 m<sup>2</sup> for tæt-lav og minimum 800 m<sup>2</sup> for åben-lav. Der er mulighed for relativt små grundstørrelser, da der i højere grad lægges vægt på at sikre fælles grønne friarealer.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Bebyggelsen skal fremstå harmonisk og med et fælles arkitektonisk udtryk. Lokalplanens bestemmelser regulerer højder, tagform og farver for at skabe en harmonisk og visuelt rolig oplevelse af bebyggelsen når den opleves fra det åbne land syd og øst for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal brydes op i mindre sektioner og må ikke placeres på lange lige rækker, men skal vinkles i forhold til hinanden for at give boligområdet et landsbypræg, hvilket også sikrer at der skabes en åben struktur mod det åbne land.

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

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørregade nord for lokalplanområdet og vejtilslutningen vil fungere som fordelingsvej til lokalplanens boligområder. Fordelingsvejen udlægges i et lige vejtracé, men for at sikre en lav hastighed skal vejen indrettes med f.eks. en smal kørebanebredde, skift i belægning, rabatter, vigelommer, chikaner eller lignende.

Boligvejene i delområde 1 og 2 kobles på fordelingsvejen og skal udlægges i bløde kurver, der sikrer, at farten sænkes og vejene får et mere oplevelsesrigt og landsbyagtigt præg.

Langs fordelingsvejen bevares Trolhedestien, der er en eksisterende natursti og som også er en del af Hærvejsruten, der forløber hele vejen igennem Jylland. Fra lokalplanområdet skal der også sikres en gangsti der forbinder området til Stationsvej.

Der stilles krav om mindst to parkeringspladser for hver åben-lav parcelhus, mens tæt-lav boliger i området skal have adgang til minimum 1½ parkeringsplads for hver bolig. Der kan leves op til parkeringskravet ved at anlægge to parkeringspladser på egen grund til hver bolig, eller ved at etablere helt eller delvist fælles parkeringspladser for dele af eller for alle tæt-lav boliger i området.

### **Ubebyggede arealer**

Mellem boligklyngerne skal der etableres grønne områder der gives en grøn karakter, de grønne områder mellem boligerne forbindes til de fælles grønne områder der placeres ned mod det fredede grønne engområde, mellem lokalplanens delområde 1 og delområde 2. De grønne områder skal fungere som fælles opholdsarealer, hvor der er plads til at mødes, at slappe af, lege, mv.. Samtidig skabes der en overgang mellem de bebyggede områder og det åbne landskab mod syd og øst.

### **Lokal afledning af regnvand**

Alt regnvand som falder i området skal ledes til render eller regnvandsledninger samt regnvandsbassin. Den lokale afledning af regnvand og eventuel frilægning af regnvandsrør i form af regnbede og grøfter bidrager til at gøre boligområdet grønnere og giver mulighed for at understøtte et varieret plante- og dyreliv. Alle veje i lokalplanområdet kan anlægges med grøft eller trug til forsinkelse eller som strømningsveje for regnvand.

**Teknisk forsyning**

Lokalplanen sikrer at alle ledninger kan nedgraves, og at området tilsluttes kloaksystemet. Derudover sikrer lokalplanen, at belysningen i området bliver afdæmpet og med jævn belysning, således at lysforurening og blændingsgener undgås.

Lokalplanen giver mulighed for solceller på tage. Disse skal tilpasses bygningerne og må ikke give anledning til blændingsgener, således, at energitekniske anlæg ikke kommer til at præge eller dominere området visuelt.

## **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, men lokalplanens område omkranser på tre sider et §3-engområde. Engområdet skal forblive uberørt naturområde.

### Vandløbsloven

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

### Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 86, Vejen Mose, der ligger ca. 7,5 km syd for lokalplanområdet. Vejen Kommune har inddraget nuværende tilgængelig viden om natur- og miljøtilstanden i Natura 2000-området, og vurderer, at en virkeliggørelse af lokalplanen ikke vil få negative konsekvenser for Natura 2000-området 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, vurderes umiddelbart, at bilag IV-arterne vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø og spidssnudet frø kan have tilholdssted i området. Det forventes ikke at nogen af ovennævnte arter er i lokalplanområdet, da flere arter enten kræver vand, træer eller soleksponerede skrænter. Flagermus vil på længere sigt kunne indfinde sig i de læbælter der plantes omkring.

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 er der ikke fundet fredede områder.

### **Fredede og bevaringsværdige bygninger**

Indenfor lokalplanområdet er der ikke fundet nogen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet, på Stationsvej nr 7 ligger den gamle stationsbygning, der i dag er en fredet bygning. Der skabes afstand mellem stationsbygningen og den nye boligbebyggelse i lokalplanområdet, da Troldhedestien bevares og den interne fordelingsvej i boligområdet ligger imellem stationsbygningen og de nye boliger. Bebyggelse i delområde 2 holdes desuden i en lav højde (maks. 6,5 m) og ligger på et lavere terræn end stationsbygningen og det vurderes derfor, at den nye bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil påvirke oplevelsen af stationsbygningen.

## **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser, men udenfor indvindingsopland til almene vandværker. det vurderes at opførelse af boliger ikke vil udgøre en trussel mod grundvandet. Grundvandet vil således være beskyttet af den generelle miljøregulering.

## Arkæologiske undersøgelser

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.

En større arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet blev gennemført i januar i 2025. Forundersøgelsen påviste væsentlige fortidsminder, som kunne afgrænses til to arealer. På den nordlige del af projektområdet (matrikel 38aa) blev der fundet spor efter en ukendt gård fra 1500-1700-tallet. Området omfatter et areal på 4.000 m<sup>2</sup> (Nord Felt) og fundet kræver at der udføres en arkæologisk undersøgelse.

På den sydlige del af lokalplanområdet (matrikel 38ø) blev der fundet fortidsminder spredt over en større del af matriklen. Der er lavet en prioritering mht. disse fortidsminder, og museet har i den forbindelse udpeget et mindre fokusareal på 5.250 m<sup>2</sup> til arkæologisk undersøgelse. Det sydlige indstillede areal (Syd Felt) rummer en gård fra yngre jernalder og et aktivitetsområde, som ligger op ad vådområdet med anlæg, der kan dateres til tidlig bondestenalder og yngre bronzealder.

Den samlede størrelse på arealerne, som ikke kan frigives uden yderligere arkæologisk undersøgelse, er 9.250 m<sup>2</sup>.

Bygherre har anmodet museet om et undersøgelsesbudget for begge arealer, og museet afventer en tilbagemelding fra Slots- og Kulturstyrelsen. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke fastsat en tidsplan for udførelsen af den arkæologiske 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 og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Der kan desuden være servitutter i forbindelse med brugsret af arealer osv.

## Miljøforhold

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 38aa, Bække by, Bække er beliggende i byzone. Det betyder, at jord fra den del af lokalplanområdet, betragtes som lettere forurenet jord. Det står i jordforureningsloven.

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

Matr. nr. 38ø, Bække by, Bække overføres til byzone. Området er i dag landbrugsjord, og kommunen har ingen viden om forurening på arealet. Vejen Kommune vil derfor samtidig med vedtagelse af lokalplanforslaget undtage området fra jordforureningslovens bestemmelser om områdeklassificeringen, hvor al jord i byzone betragtes som lettere forurenet.

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

### Støj fra virksomheder

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

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

### Støj fra veje

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder. Lokalplanområdet vurderes ikke at være generet af støj fra veje.

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

### Lugt

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

### Boring

Der findes ingen borer i lokalplanområdet.

## **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.

## Råstofplan 2020

Der er ikke udpeget områder med råstofinteresser i lokalplanområdet.

## Kommuneplan

### Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med hovedstrukturen og retningslinjerne i Kommuneplan 2025 og målsætningen om at "byudvikling sker i, og i direkte tilknytning til, de eksisterende bysamfund." Området er lokaliseret i tæt afstand til byens centrum, i forbindelse med eksisterende boligområder. Lokalplanområdet forbindes med stier, til byens Brugs, skole, daginstitutioner og bypark og stadion.

Lokalplanen vurderes desuden at være i overensstemmelse med hovedstrukturens målsætning om at "Trekantområdet skal være kendetegnet ved attraktive bosætningsområder med varierede boligområder og fokus på kvalitet." Som det fremgår af kommuneplanen, "en stigende andel af befolkningen ønsker at bo og færdes i levende bymiljøer med et varieret og sammensat byliv. (...) Den store ejerbolig er fortsat populær, men et stigende antal singler og ældre medfører et øget behov for mindre, billigere og lettere omsættelige bynære lejeboliger. Det stiller krav til planlægningen for et mere varieret boligudbud og skaber øget behov for byomdannelse og fortætning." Bestemmelser i lokalplanen er elastiske og muliggøre udformning af både åben- og tæt lav bebyggelse.

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

### I henhold til generel klimaramme er følgende gældende for området

Arealet er udpeget som "håndterbar oversvømmelsestruet". Der er derfor udarbejdet redegørelse for håndtering af regnvand og terrænnært grundvand.

Se Regnvandshåndteringsplan ([link](#))

Se i øvrigt 'Generel klimaramme'.

### Kommuneplanramme

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 7.B.06 i Kommuneplan 2025 som udlægger området til boligområde.

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

### Rammebestemmelser

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 7.B.06 - Boligområde ved Troldhedestien i Bække, er følgende gældende for lokalplanlægningen inden for området:

#### Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Boligformål og ikke-genegivende erhvervstyper, der kan indpasses i området.

#### Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i Byzone og landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone.

#### Bebyggelsesomfang

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom:

Maks. 30 ved åben-lav boligbebyggelse

Maks. 40 ved tæt-lav boligbebyggelse

Miljøforhold

Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Antal p-pladser:

- 2 pr. bolig ved åben-lav

- 1½ pr. bolig ved tæt-lav

**Byer****Retningslinje – detailplanlægning af boligområder**

Detailplanlægningen af boligområder skal ske ud fra en række principper, der skal tilgodese udviklingen af den åbne, grønne storby som et attraktivt bosætningsområde. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med følgende principper:

## 1. Principper i forhold til bæredygtighed og sundhed:

- Nye boligområder skal både forebygge og tilpasses klimaforandringer eksempelvis ved decentral regnvandshåndtering
- Tilgængelighed for alle borgergrupper skal tænkes ind i indretningen af byens rum og offentlige pladser.
- Der skal sikres tilgængelighed for handicappede.
- Der skal etableres sammenhængende stisystem for gående og cyklister.
- Der skal laves tiltag, som fremmer muligheden for daglig motion.

## 3. Principper for kvalitet i boligområder:

- Der skal stilles krav til boligernes arkitektur - materialevalg, farvevalg, udformning og indpasning - i forhold til omgivelserne og landskabet.
- Nye bygninger skal være tænkt ind i forhold til nabobebyggelserne.
- Der skal være plads til spektakulære og eksperimenterende byggerier.
- Der skal sikres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

## 4. Principper for kvalitet i udenomsarealer:

- Der skal stilles krav til omgivelsernes udformning og materialevalg.
- Pladser, torve og centrale fodgænger- og gadestrøg skal gives forskellige funktioner og dermed forskellige identiteter samt lægge op til, at byen gøres levende døgnet rundt.
- Der skal sikres økologiske forbindelser.
- Der skal skabes mulighed for etablering af parker til forskellige formål, med både aktive og stille områder.

**Retningslinje – arealer til byudvikling**

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

Området ligger i tilknytning til eksisterende byområder nord og vest for lokalplanområdet. Den nye bebyggelse afrunder byens kant mod de åbne marker mod syd og øst. Dette og bebyggelsens lave højde og dæmpede jordfarver, sikrer en blød overgang mellem by og natur. Etablering af boligbebyggelsen vurderes dermed at være i overensstemmelse med retningslinjen.

**Retningslinje – byudvikling og naturområder**

Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med henblik på at fastholde et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Lokalplaner for områder, som indeholder økologiske forbindelser eller områder for potentiel natur, skal sikre, at sådanne områder friholdes for bebyggelse, og at der skabes en sammenhængende natur.

Mellem den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet findes et §3 naturområde, der også er udpeget som økologisk forbindelse for planter og dyr. Området er ikke en del af lokalplanens område og skal dermed forblive som et §3 naturområde. Lokalplanens grønne fællesarealer grænser ned til dette naturområde og skaber en blød overgang mellem boliger og natur og lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne.

**Det åbne land****Retningslinje for bevaringsværdige landskaber - nr. 09 - Staushede**

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter. Større byggerier og anlæg uden for de bevaringsværdige landskaber må ikke forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de bevaringsværdige landskaber.

Lokalplanområdet grænser op til det bevaringsværdige landskab, Staushede der er udpeget i Kommuneplan 25. Staushede er lavtliggende og består af en bred nord syd gående smeltevandsdal/slette mellem israndslinjen mod øst og Holsted Bakkeø mod vest. Området er vandlidende, med sandede og dermed marginale jorde og er præget af mange vandløb og grøfter. Byerne Læborg, Bække og Gesten ligger på "bakkerne" omkring sletten. Troldhedebanen har tidligere krydset hedesletten.

Bække fremstår i dag med en meget fin bykant mod øst, med den hvide kirke, røde tage og grønne træer og buske, hvilket giver landskabet en særlig karakter. Der er i planlægningen taget særlig højde for overgangen mellem boliggrammen og det bevaringsværdige landskab mod syd og øst ved bestemmelser om byggeriets højder, placering og farvevalg, så byggeri tilpasses landskabet og danner et harmonisk og roligt udtryk, som en ny afrunding på byen.

**Retningslinje – Økologiske forbindelser**

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget som økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse og skal følge kommuneplanens retningslinjer herfor. I de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, blandt andet

etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Økologiske forbindelser indenfor byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer, og skal fungere som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land, og der skal sikres en fornuftig størrelse af naturarealerne og en fornuftig indbyrdes afstand imellem dem.

I lokalplanområdet etableres grønne fællesarealer, grænsende ned til det §3 fredede naturområde og imellem områdets boliger etableres grønne forbindelser, der kobler friarealerne med de grønne fællesarealer. Det sikres desuden, at forbindelserne gives et grønt udtryk. Dette vurderes, at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### **Retningslinje – Naturområder**

Lokalplanområdet grænser på tre sider op til et naturområde bestående af det §3 fredede engområde. Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet.

Arealer, der ligger i direkte forbindelse med naturområdet, skalfremstå grønne og med områder af vildt græs og skal holdes fri for bebyggelse. Bebyggelsen i området planlægges udført som en åben struktur for at sikre en blød overgang mellem boligområdet og naturen. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

### **Retningslinje – internationale naturbeskyttelsesområder**

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 86, Vejen Mose, der ligger ca. 7,5 km syd for lokalplanområdet.

Lokalplanens påvirkning af naturbeskyttelsesområdet er behandlet under afsnittet "**forhold til anden lovgivning**".

## **Kultur, turisme og friluftsliv**

### **Kirkeomgivelser**

Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, herunder udsigten til og fra kirken, kirkens samspil med det nære bebyggelsesmiljø, og det kan godtgøres, at de bærende bevaringshensyn ikke i væsentlig grad tilsidesættes.

Området ligger indenfor kirkeomgivelser til Bække kirke, med ca. 250 m til kirken. Bykanten mod øst fremstår i dag meget idyllisk med den hvidklakede kirke ligger med grønne træer og buske som baggrund. Bykanten og kirken er lokalt med til at give landskabet en særlig karakter. Der er i planlægningen for dette område taget særlig højde for samspillet mellem boligområdet, byens kant og det omkringliggende landskab, ved bestemmelser om byggeriets højder, placering, tagformer og farvevalg. Der ligger allerede bebyggelse mellem kirken og det nye boligområde og nyt byggeri holdes lavere end det mellemliggende byggeri.

Derfor vurderes lokalplanen at bevare de kulturhistoriske værdier i området.

### **Rekreative stier og friluftsområder**

I den vestlige grænse af lokalplanområdet ligger det tidligere banelegeme for Troidhedebanen. Banen er nu omdannet til en offentlig sti med forbindelse til stadion og byens park med shelters og legeplads. Lokalplanen sikrer at Troidhdestien forbliver en offentlig tilgængelig sti.

Lokalplanen vurderes at sikre og udvide områdets rekreative værdi.

### **Andre retningslinjer**

#### **Retningslinje – håndtering af tag- og overfladevand**

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

Disponering af det nye boligområde udnytter det naturlige terræn og retninger for afvanding. Eksisterende lavninger bliver til forsinkelsesbassiner for hvert delområde. Det er visionen, at grøfter, vejnettet og regnvandslavninger bruges til rekreation og forskønnelsesformål og at overfladevandet håndteres i området. Planen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

## Sektorplaner / forsyningsplaner

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

### Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til hverken kollektiv eller individuel varmforsyning.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Bække vandværk.

### Spildevandsplan

Den nordlige del af lokalplanområdet (matr. nr. 38aa) er omfattet af Spildevandsplanen. Den sydlige del af lokalplanområdet (matr. nr. 38ø) er ikke omfattet af spildevandsplanen og der skal dermed udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

### Klimatilpasningsplan 2014

Det fremgår af klimatilpasningsplanen at:

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Klimatilpasningsplan 2014.

## Lokalplan(er)

Den nordlige del af lokalplanområdet (matr. nr. 38aa) er omfattet af en ældre lokalplan (nr. 162). Lokalplan 162 aflyses for den del der gælder for matr. nr. 38aa Bække By, Bække.

Den sydlige del af lokalplanområdet (matr. nr. 38ø) har hidtil ikke været omfattet af lokalplanlægning.

## Erhverv

Efter reglerne i planlovens §§ 15a og 15b 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 denne lokalplan er der foretaget en konkret vurdering i forhold til konsekvenser for både produktions-, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug og for øvrige erhvervsvirksomheder.

Vejen Kommune har i forbindelse med planlægningen ikke fundet nogen virksomheder, indenfor disse kategorier indenfor en afstand af 500 m af lokalplanområdet.

## Miljøvurdering

Det fremgår af § 8, stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 4 af 03.01.2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at kommunen i nogle tilfælde skal lave en miljøvurdering af en lokalplan inden den vedtages. I denne lokalplan har kommunen efter § 8, stk. 2 vurderet, at lokalplanen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, og derfor kan kommunen efter §10 lave en screening af lokalplanen, og afgøre om der skal foretages en miljøvurdering. Ved screeningsafgørelse inddrages relevante kriterier fra bilag 3, og efter § 32 foretages der en høring af berørte myndigheder.

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

### Screening af Lokalplanforslaget

Ved screening af lokalplanforslaget er der især blevet set på de landskabelige hensyn i forhold til det bevaringsværdige landskab omkring lokalplanområdet.

Vurdering:

Landskabet omkring lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab og er derfor særligt sårbart overfor byggeri. Samtidig må anlæg og byggeri udenfor de bevaringsværdige landskaber ikke forringe de visuelle værdier i de bevaringsværdige landskaber.

Byggeri i lokalplanområdet ligger ud til det bevaringsværdige landskab syd og øst for lokalplanområdet, vest for lokalplanområdet ligger Bække by med parcelhusbebyggelser på Stationsvej, længere mod vest ses Bække kirke.

Lokalplanens bestemmelser sikrer at bebyggelsen i området fremstår harmonisk og med et fælles arkitektonisk udtryk. Lokalplanens regulerer højder, tagformer og farver og sikrer en visuelt rolig oplevelse af bebyggelsens når den opleves fra det åbne land syd og øst for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal desuden brydes op i mindre sektioner og må ikke placeres på lange lige rækker, at give boligområdet et landsbypræg, samtidig med at der skabes en åben struktur mod det åbne land.

Den nye bebyggelse i lokalplanområdet vurderes således at have en størrelse, udformning og placering, der sikrer, at den ikke visuelt vil komme til at påvirke oplevelsen af fra det bevaringsværdige landskab.

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 forslag til lokalplan. 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 11. september til den 9. oktober 2025 haft mulighed for at kommentere hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af forslagene.

**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.

**Klagevejledning**

Byrådets vurdering af miljøscreeningen kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelse af planforslaget. Du klager via Klageportalen, som du finder på hjemmesiden <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>.

## Tilladelser og dispensationer 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 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. - Er det den rigtige lov?

## Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

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

1. 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.
2. 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.

## **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom, når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13, stk. 2.

Tilladelse kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage byrådets beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. november 2025 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 11. november 2026.

## 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 forbuddet, 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. Herudover gives der mulighed for at meddele en tidsbegrænset dispensation på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver, til forhold der ligger udenfor planens principper.

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.

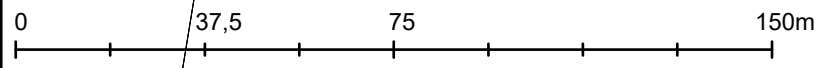
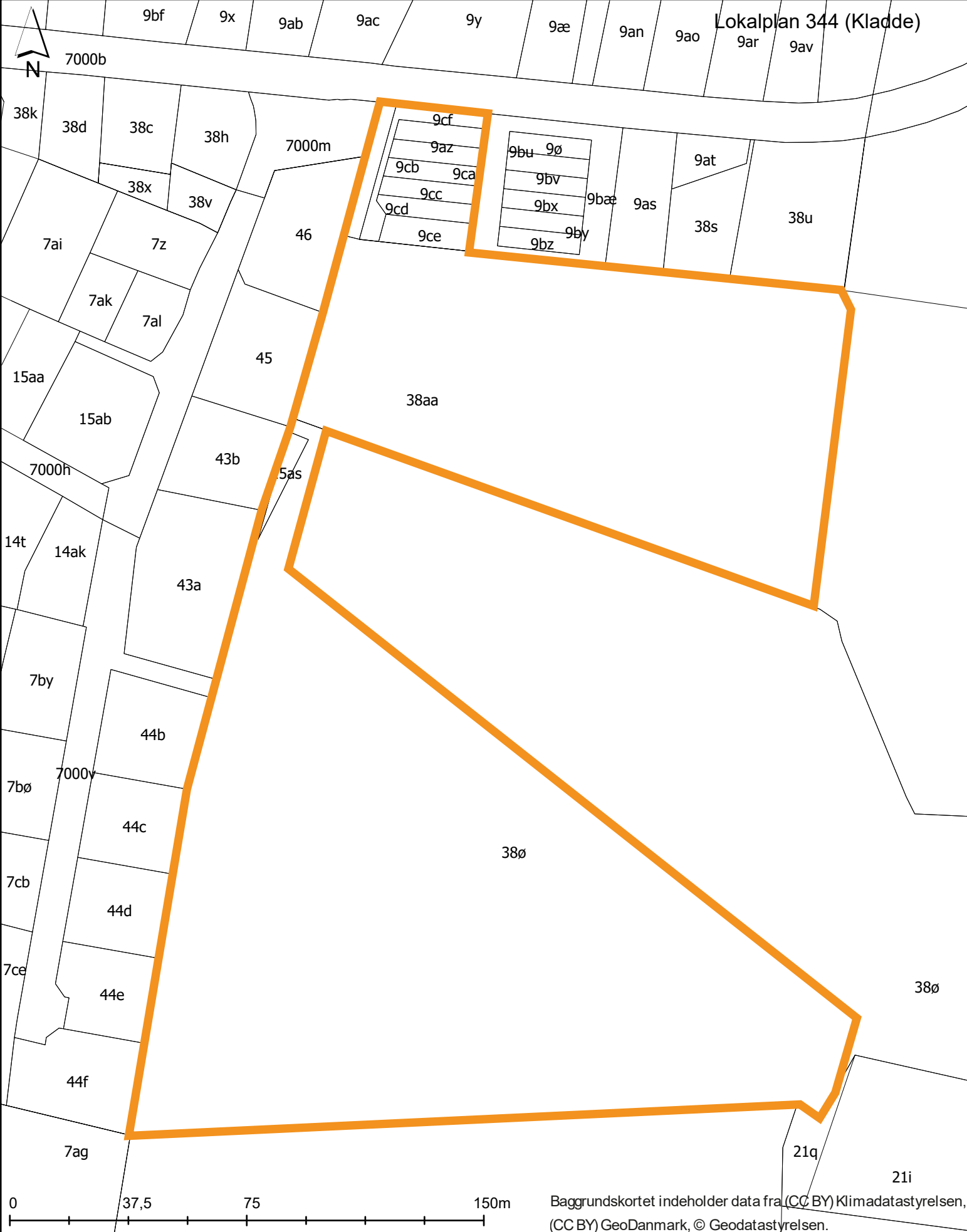
Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- 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.



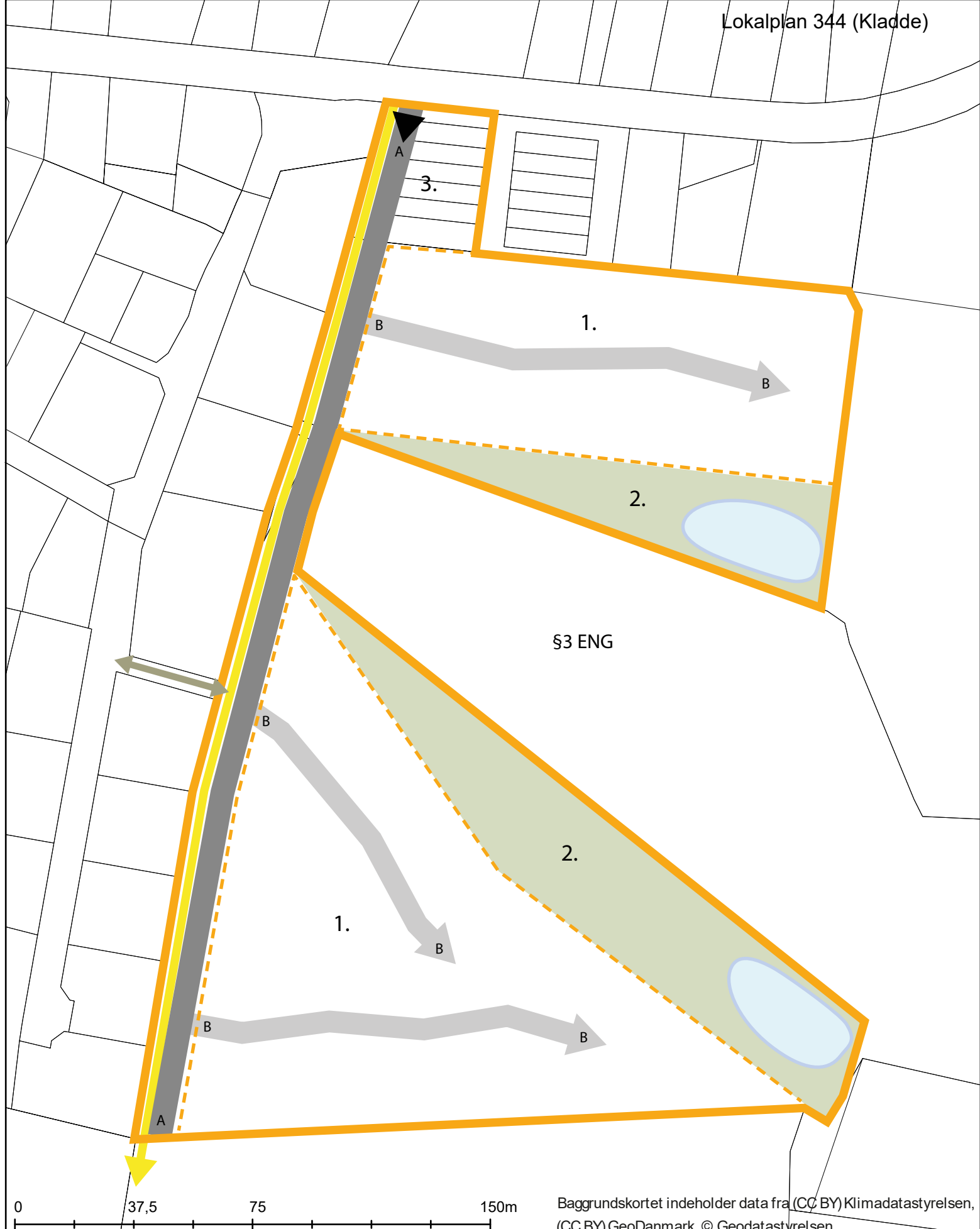
Baggrundskortet indeholder data fra (CC BY) Klimadastyrrelsen, (CC BY) GeoDanmark, © Geodastyrrelsen.

Bilag 1 - Lokalplanens område







Målforshold 1:1.500






A4

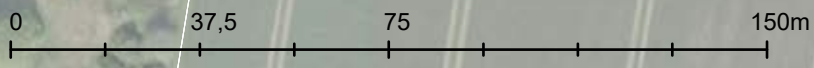


Baggrundskortet indeholder data fra (CC BY) Klimadastyrrelsen, (CC BY) GeoDanmark, © Geodatastyrelsen.

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområder
-  Fordelingsvej A-A
-  Vejadgang
-  Boligveje B-B
-  Regnvandsbassiner principiel placering

-  Trodhedestien
-  Forbindelsessti til Stationsvej
-  Grønne fællesarealer

<b>Bilag 2 - Anvendelse</b>	
Målforhold 1:1.500	
	A4



Baggrundskortet indeholder data fra (CC BY) Klimadastyrrelsen, (CC BY) GeoDanmark, © Geodatastyrrelsen.

Bilag 3 - Illustrationsplan

Målforhold 1:1.500



A4

## Klimatilpasning

## Grundvandsredegørelse

## Status for lokalplanen

*(Proces - nye punkter kopieres fra fraser og eksempler... nyeste øverst)*

xx.xxxx.20xx

**Økonomiudvalget har besluttet at planarbejdet til lokalplan xxx igangsættes.**

Brødtekst

Ansvarlig planlægger

xxxx xxxxxxxx

Arkitekt, planlægger

Tlf. 79 96 xx xx

**plan@vejen.dk**

## 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 overordnede planlægning. Gennem lokalplanen sikres det, at alle interesser afvejes, inden der bliver truffet beslutning om den fremtidige udvikling af området.

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](mailto:post@vejen.dk) eller til Rådhuspassagen 3, 6600 Vejen. Vejen Kommune videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om fritagelse.

*Retlige spørgsmål omfatter bl.a. spørgsmål om:*

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