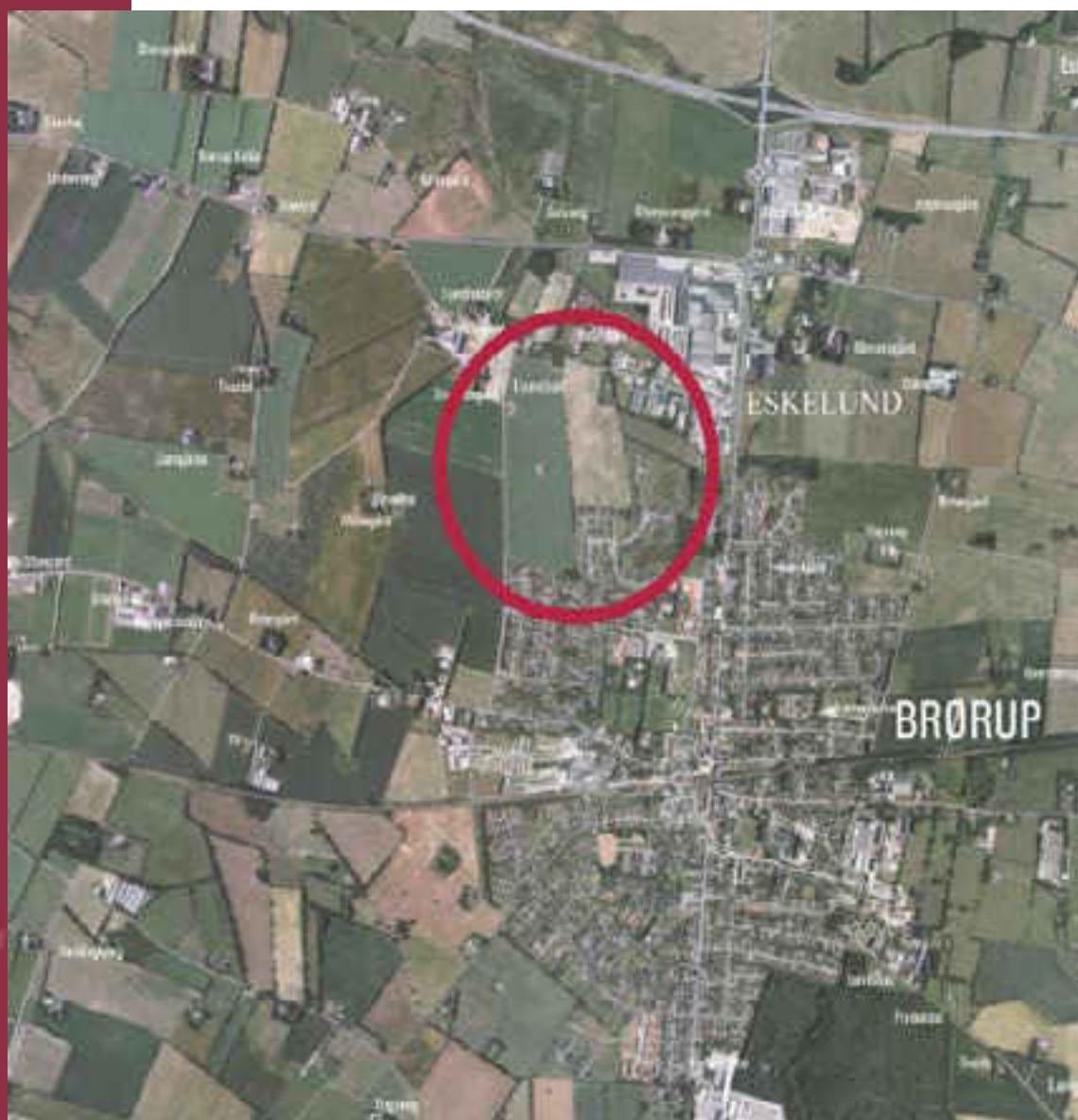


Vedtaget

# Lokalplan 260

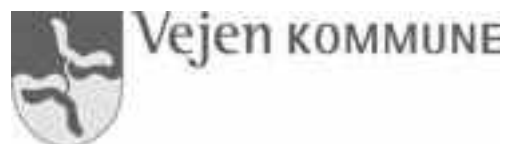
## OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL

*Nyt boligområde ved Tuesbøl, nord-vest for Brørup*



Vedtaget 28. juni 2016

Lokalplanen læses bedst digitalt  
på Vejen Kommunes Planportal  
[planportal.vejen.dk](http://planportal.vejen.dk)



# Indholdsfortegnelse

Bestemmelser .....	1
§1 Lokalplanens formål .....	2
§2 Afgrænsning og zonestatus .....	3
§3 Anvendelse .....	4
§4 Udstykning .....	5
§5 Vej, sti og parkeringsforhold .....	6
§6 Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
§8 Tekniske anlæg .....	10
§9 Ubebyggede arealer .....	11
§10 Miljøbeskyttelse .....	13
§11 Grundejerforening .....	14
§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	15
§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	16
§14 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan .....	17
Vedtagelsespåtegning .....	18
Offentlig bekendtgørelse .....	19
Redegørelse .....	20
Planens beliggenhed .....	21
Baggrund og formål .....	22
Eksisterende forhold .....	23
Hovedindhold .....	25
Forhold til anden lovgivning .....	26
Naturbeskyttelse .....	27
Beskyttede diger og fortidsminder .....	28
Fredninger og bevaringsværdige bygninger .....	29
Drikkevandsinteresser .....	30
Arkæologiske undersøgelser .....	31
Servitutter .....	33
Miljøforhold .....	34
Forhold til anden planlægning .....	35
Råstofplan 2012 .....	36
Kommuneplan 2013 .....	37
Sektorplaner / forsyningsplaner .....	40
Lokalplan .....	41
Miljøvurdering .....	42
Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder .....	43
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning .....	44

<b>Bilag</b> .....	<b>45</b>
<b>Bilag 1 - Lokalplanens område</b> .....	<b>46</b>
<b>Bilag 2 - Arealanvendelse</b> .....	<b>47</b>
<b>Bilag 3 - Illustrationsplan</b> .....	<b>48</b>
<b>Bilag 4 - Bindinger og registreringer</b> .....	<b>49</b>
<b>Bilag 5 - Vejsnit</b> .....	<b>50</b>
<b>Status og proces</b> .....	<b>51</b>
<b>Læsevejledning</b> .....	<b>52</b>
<b>Klagevejledning</b> .....	<b>53</b>

## **Bestemmelser**

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## §1 Lokalplanens formål

### 1.1

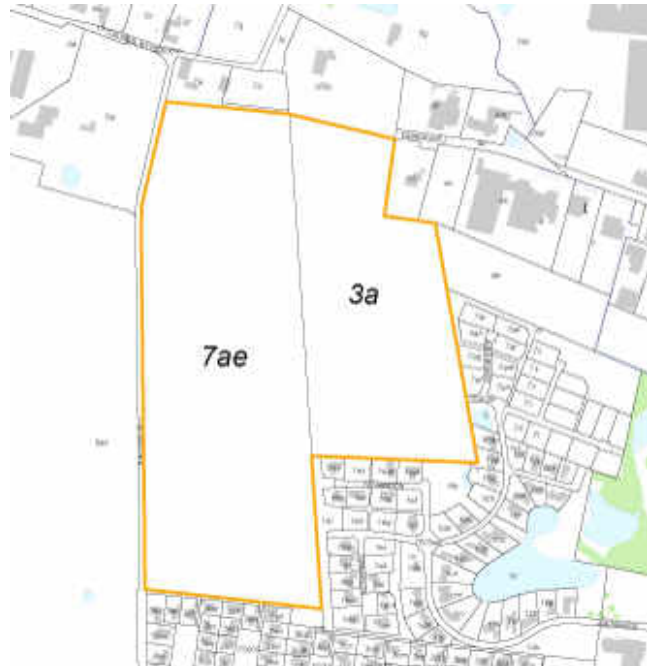
Lokalplanen har til formål at

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt give mulighed for offentlige formål i form af daginstitution
- fastlægge en afstandszone til erhvervsområde 2.E.06.
- skabe rammerne for et boligområde med særlig fokus på tryghed, grønne fællesområder på ankomstsiden af boligerne og gode stiforbindelser til omkringliggende områder og naturen
- sikre, at arealer i landzone overføres til byzone.

## §2 Afgrænsning og zonestatus

### 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter matr. nr. 7æ og del af 3a, begge af Tuesbøl By, Brørup, samt alle delnumre som efter den 16. november 2015 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.



### 2.2 Zonestatus

Matr. nr. 7æ og den sydlige del af 3a, begge af Tuesbøl By, Brørup ligger i byzone mens den nordlige del af matr. nr. 3a ligger i landzone. Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres landzonearealerne til byzone.

### 2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområder som vist på bilag 2.

## §3 Anvendelse

### 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse – med tilhørende fællesarealer og fællesfaciliteter som fælleshuse.

*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 og lignende)*

### 3.2

Delområde 2 udlægges som fælles grønt område, der skal fungere som en afstandszone mellem delområde 1 og erhvervsområdet mod nord og nordøst.

Delområde 2 friholdes for boligbebyggelse.

### 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

Indenfor lokalplanområdet kan opføres teknikbygninger 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.

## §4 Udstykning

### 4.1

Ingen grund må udstykkes mindre end:

- 700 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse og
- 250 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.

### 4.2

Ingen grund må udstykkes nærmere Tuesbøvej end 10 m fra vejmidte.

*Note:*

*Der må ikke udstykkes grunde indefor fortidsmindebeskyttelseslinjen, se bilag 2*

### 4.3

Udstykning til bebyggelse indenfor delområde 1 skal ske i princippet som vist på bilag 3.



## §5 Vej, sti og parkeringsforhold

### 5.1

Vejadgang til området skal ske fra Tuesbølvej mod vest og Søvangen mod øst.

### 5.2

Der skal udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 2.

Stamveje A-A og B-B udlægges med en bredde af 14 m.

Boligveje udlægges med varierende bredde, dog mindst 8 m.

### 5.3 Belægning

Stamveje udlægges med belægning som asfalt i en bredde af 6 m

Boligveje udlægges med belægning som asfalt eller fliser/beton i en bredde på 3 - 5 m udvidet med græsarmering i varierende bredde ved siden af vejkanterne. Den samlede bredde af fast belægning og græsarmering skal være mindst 5 m. Se bilag 5.

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



*Note: Inspirationsbilleder.*

*Den faste kørebelægning ved boligveje skal minimeres og overgangen til omkringliggende græsarealer opblødes med belægning i græsarmering. Overgangen kan bearbejdes så den ikke er en skarp, lige linje, men derimod flyder sammen.*

*Fotos fra grossmax.com iubiree.tumblr.com lushome.com*

### 5.4 Overkørsler

Fra hver enkelt ejendom må der højst etableres en overkørsel. Den enkelte overkørsel må anlægges i en bredde af højst 6 m.

### 5.5

Overkørselsareal fra vejbelægning til privat skel skal etableres i græsarmering, som giver et grønt udtryk omkring stamveje og fællesarealer ved boligveje.

For at opfylde tilgængelighedskrav kan der etableres mindre arealer med fast belægning.

*I henhold til Vejloven §§ 70 og 71 må der ikke uden tilladelse fra Vejen Kommune etableres nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej, samt ske ændret benyttelse af eksisterende overkørsler.*

### 5.6 Beplantning ved vejarealer

Ved stamveje A-A og B-B etableres allébeplantning med mindre træer.

### 5.7 Stier

Nye interne stier skal anlægges i en bredde af minimum 2 m.

### 5.8

Der skal sikres god tilslutning fra området til kommunens cykelstinet.

### **5.9 Parkering**

Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse skal der anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig på egen grund. Herudover skal der udlægges fælles parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 10 boliger. Fælles parkeringsanlæg for åben-lav bebyggelse må ikke være overdækket.

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges minimum 1½ p-plads pr. bolig.

### **5.10 Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer**

Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer og må maksimalt have en højde på 5 m.

### **5.11**

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

### **5.12 Tilgængelighed for alle**

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

## §6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Delområde 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

30 % for åben-lav bebyggelse

40 % for tæt-lav bebyggelse

*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 og lignende)*

### 6.2

Tæt-lav bebyggelse tillades opført i naboskel, dog ikke i naboskel til ejendomme uden for lokalplanområdet.

### 6.3

Bygninger i delområde 1 må ikke opføres i mere end 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(t) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Note:*

*Det er kommunen som indlægger niveauplan baseret på en vurdering af terrænforholdene på de tilstødende grunde, og karakteren af den omliggende bebyggelse. Der skal ved fastsættelse af niveauplaner sikres rimelige bebyggelsesforhold og adgangsforhold for den pågældende grund.*

### 6.4

På grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> og ved bebyggelse i flere etager skal bebyggelsen placeres og udformes så indbliksgener til naboejendomme begrænses og således, at det tilstræbes, at der ikke skabes skyggegener for naboejendomme.

### 6.5

Der kan i forbindelse med fællesarealer i delområde 1 opføres anlæg til fælles formål såsom boldbaner, legepladser, bålplads, stianlæg, beplantningsbælter, støjafskærmning og lignende samt areal til miljøstation/kompostering.

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

## §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.

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

### 7.2

Tage skal udføres som sadeltage, tage med ensidig taghældning eller som flade tage.

### 7.3

Ved bygninger i 2 plan kan der indrettes hævede opholdsarealer som tagterrasse og altan i 1. salsniveau, dog maks. 4 m over niveauplan.

### 7.4 Materialer og farver

Udvendige bygnings sider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i farverne hvid, sort eller blandinger heraf.

Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele må dog også anvendes andre farver.

### 7.5

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

### 7.6 Reflekerende materialer

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

*Note:*  
Solenergianlæg kan opsættes, se § 8.3

### 7.7 Skiltning

Der må i lokalplanområdet ikke finde nogen form for skiltning og reklamerings sted. Kommunen kan dog i enkelte tilfælde give tilladelse til skiltning ved mindre virksomheder som etableres i henhold til § 3 stk. 2.

### 7.8

Ved mindre virksomhed fra egen bolig kan der, ud over almindeligt navne- og nummerskilt, monteres et skilt på højst 1 m<sup>2</sup> eller et skilt i form af løse bogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet skal monteres på dør/facade og markere indgangen.

Der er desuden mulighed for at opsætte ét fritstående skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 90 cm over terræn og have en skilteflade på højst 0,25 m<sup>2</sup>.

### 7.9 Belysning på bebyggelse

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

## §8 Tekniske anlæg

### 8.1

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

### 8.2

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

### 8.3 Solenergianlæg

Solenergianlæg kan opsættes på bebyggelse under følgende betingelser:

- At anlæg indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.
- At anlæg på saddeltage eller tage med ensidig taghældning ligger plant med tagflade.
- At anlæg på flade tage ikke udføres med større hældning end 25 grader.
- At anlæg udføres med sorte eller mørkegrå rammer og paneler.
- At anlæg er antirefleksbehandlede.

### 8.4 Antenner

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

## §9 Ubebyggede arealer

### 9.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til nærmere fastsat niveauplan.

*Note:*

*Det er kommunen som indlægger niveauplan baseret på en vurdering af terrænforholdene på de tilstødende grunde, og karakteren af den omliggende bebyggelse. Der skal ved fastsættelse af niveauplaner sikres rimelige bebyggelsesforhold og adgangsforhold for den pågældende grund.*

### 8.2 Befæstelsesgrad

Ved tæt-lav bebyggelse må grundens befæstelsesgrad (bebygget + belagte arealer) ikke overstige 300 m<sup>2</sup> pr. boligenhed.

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

### 9.3 Opholdsarealer

Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse skal der i tilknytning til de enkelte boliggrupper udlægges et opholdsareal på minimum 100 % af det samlede etageareal inden for gruppen.

Mindst 30 % af det udlagte friareal skal udlægges som fælles friareal og legeområde med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.

### 9.4

Ved opførelse af fælleshus og lignende i forbindelse med tæt-lav bebyggelse, skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15 % af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

### 9.5 Fællesområder

#### Delområde 1

Fællesområder indrettes i lommer i forbindelse med boligveje på ankomstsiden af byggegrunde. I fællesområder kan etableres regnvandsbassiner i princippet som vist på bilag 3. Der kan desuden etableres lege- og aktivitetsområder i fællesarealer.

#### Delområde 2

Arealet i delområde 2 fungerer som fællesområde. Arealet tilplantes med skovagtig, egnskarakteristisk beplantning. Der etableres regnvandsbassiner i princippet som vist på bilag 3. Der kan desuden etableres lege- og aktivitetsområder i fællesarealer.

### 9.6 Diger

Digerne langs matrikelskellet mellem matr. nr. 7ae og 3a Tuesbøl by, Brørup og i det sydlige skel af matrikel 3a mod boligområdet på Søvangen skal bevares.

### 9.7

Der skal ved udstykning af nye grunde holdes en afstand på 2 m til jord og stendigernes afgrænsning mod terræn.

### 9.8

Der kan etableres højst 5 digegennembrud med hver en bredde på 2 m, med placeringer i princippet som vist på bilag 2. Enderne af digerne formes omhyggeligt, og overfladen klappes til.

### 9.9

Beplantning på diger skal bevares og gentilplantes over tid med mindre træer som æble, røn og tjørn.

### 9.10 Hegning

Hegning i skel skal udføres som levende hegn. Alle levende hegn må i, eller på den indvendige side af hegnet, suppleres med et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog max. 1,8 m.

### 9.11

Mod boligveje markeret med skravering på bilag 2, skal arealet mellem vejskel og en linje 2,5 m fra vejskel på den enkelte grund, fremtræde som en græsplæne. Arealet må ikke udlægges med skærv eller flis. Der må indenfor denne linje etableres en 6 m bred indkørsel og en 1,5 m bred adgangssti med fast belægning som beton, græsarmering, tegl eller granit, samt enkeltstående træer og buske samt p-pladser med græsarmering.

Der må ikke etableres nogen form for hegn eller opføres nogen form for bebyggelse på arealet. Se princip på bilag 5.

### 9.12

Levende hegn langs stamveje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,30 m fra skel.

### 9.13 Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner og eventuelle vandløb skal tilpasses landskabsformerne og bør så vidt muligt anlægges med et varieret forløb. Opgravet materiale skal planeres ud, således at der ikke fremkommer volde eller lignende omkring søer og regnvandsbassiner. Regnvandsbassiner skal placeres i princippet som vist på bilag 2.

### 9.14

Regnvandsbassiner skal anlægges uden øer og med jævnt skrånende bund og bredder. Hældningen skal være varierende og må ikke være stejlere end 1:3.

### 9.15 Oplagring

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

### 9.16

Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

### 9.17 Belysning af opholdsarealer m.m.

Belysning af opholdsarealer må ikke være blændende eller oplyse arealer udenfor lokalplanområdet.

### 9.18 Tilgængelighed for alle

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

## **§10 Miljøbeskyttelse**

### **10.1 Generelle bestemmelser**

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter som skaber støj-, lugt- eller støvgener for de i området værende boliger og omliggende boligområder, med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier i områder forbeholdt boligbebyggelse.



## §11 Grundejerforening

### 11.1

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

### 11.2

Grundejerforeningen skal senest oprettes når byrådet kræver det. Indkaldelse til orienterende grundejerforening sker på byrådets foranstaltning. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling.

### 11.3

Efter en af byrådet godkendt vedligeholdelsesplan skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, rabatter, grønne områder, interne stier m.v. i delområde 1.

### 11.4

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

### 11.5

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

### 11.6

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

### 11.7

Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

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

### **12.1**

Før nybebyggelse tages i brug, skal de i § 5 nævnte fælles sti- og vejadgange og parkeringsarealer være etableret.

### **12.2**

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv vandforsyning.

### **12.3**

Før nybebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet individuel opvarmning.

### **12.4**

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak.

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

### **13.1**

Med offentliggørelsen af den endelige lokalplan ophæves bestemmelserne i Lokalplan 207, (vedtaget af Vejen Byråd den d. 5. april 2011), for den del af området, der ligger indenfor lokalplanens afgrænsning.

### **13.2**

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

## §14 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan

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

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

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

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

Mere væsentlige afgivelser 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 08.03.2016 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Vejen Byråd den 28.06.2016.

På Byrådets vegne

Egon Fræhr / Ole Slot  
borgmester      kommunaldirektør

## **Offentlig bekendtgørelse**

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 21.04.2016.

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 07.07.2016.

## Redegørelse

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

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



## Planens beliggenhed

Lokalplanområdet ligger øst for Tuesbølvej og nordvest for boligområderne Søparken og Byagervej i Brørup. Området omfatter et areal på ca. 28,5 ha og er angivet med en orange streg på kortet.





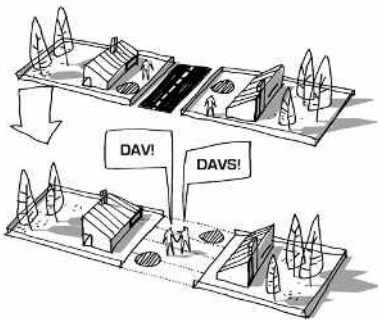
## Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i, at arealet er medtaget som nyt boligområde i Kommuneplan 2013 for Vejen Kommune og at byrådet nu ønsker at skabe et nyt attraktivt boligområde i Brørup.

Lokalplanen skal sikre, at der skabes gode rammer for et karakterfuldt boligområde, med fokus på tryghed, grønne fællesområder og gode stiforbindelser. Desuden at fortidens kulturhistoriske spor og de landskabelige træk i området indarbejdes i planen, og at planen skaber mulighed for etablering af varierede boligtyper og boligstørrelser.

Formålet med lokalplanen er, med udgangspunkt i kommuneplanen:

- at skabe det planmæssige grundlag for et nyt attraktivt bosætningsområde i Brørup med mulighed for at give plads til et mere individuelt præg af boligbyggeriet i lokalplanområdet.
- at udnytte nærheden fra det nye boligområde til både det åbne land og til Brørups service - og kulturtilbud.
- at sikre en sammenhængende planlægning for den samlede bebyggelse i lokalplanområdet.
- at øge sikkerheden og trygheden ved at placere fælles grønne områder på forsiden af byggegrunde, således at der ikke opstår uudnyttede bagsider.
- at sikre afstand mellem boligbebyggelsen og erhvervsområde 2.E.06 mod nordøst



Princip for åbne boligveje med fælles grønne områder på forsiden.  
Illustration: Cebra Architecture.



## Eksisterende forhold

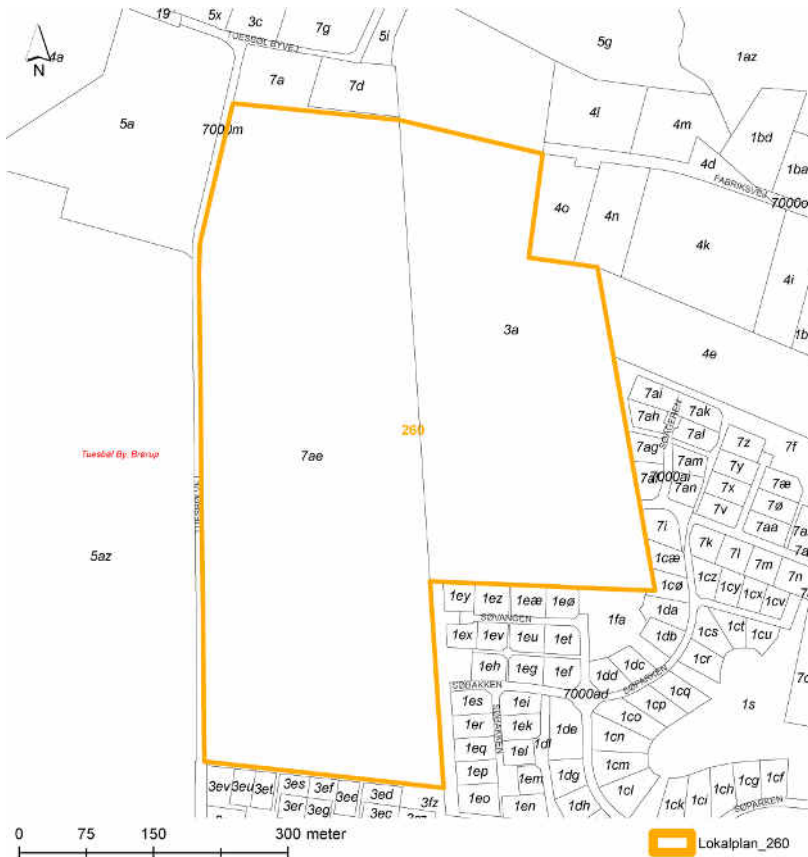
### Ejendomme og ejerforhold

Lokalplanen omfatter matrikel 7æ og del af 3a, Tuesbøl By, Brørup.

Matrikel 7æ er ejet af Vejen Kommune, mens matrikel 3a er privatejet.

### Zoneforhold

Størstedelen af området ligger i byzone. Den nordlige del af matr. nr 3a, Tuesbøl By, Brørup ligger i landzone og skal overføres til byzone.



### Landbrugspligt

Matr.nr. 7æ og 3a, Tuesbøl By, Brørup er pålagt landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

### Natur og landskab

#### Landskab

Lokalplanområdet ligger på Holsted Bakkø i et område præget af landbrugsdrift med nordsyd-gående læhegn. Ca. 60m mod vest ligger en fredet gravhøj/dyssen. I området er registreret et fredet sten- og jorddige.

#### Terræn og beplantning

Lokalplanområdet har et terrænfald på ca. 10 meter fra den sydvestlige del af lokalplanområdet og faldende ned mod den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Der er ved hjælp af historiske luftfotos registreret flere våde arealer i området, hvor regnvand i perioder har vanskeligt ved at nedsive og derfor ligger som blank vand på overfladen. Se bilag 4.

Der er mellem matr. nr. 7æ og 3a et beplantningsbælte i skel samt et sten- og jorddige.

Mod nord er der et eksisterende beplantningsbælte.

**Bebyggelse, trafikale forhold og omgivelser****Bebyggelse og anlæg**

Der er ingen bebyggelse på selve lokalplanområdet.

Mod øst ligger lokalplanområdet i tilknytning til boligområderne Søparken og Søbakken og mod vest grænser området op til det åbne land.

**Trafikale forhold**

Lokalplanområdet har vejadgang fra Tuesbølvej. Stisystemet fra boligområderne mod øst, Søparken, Søvangen, Søbakken og Byagervej ligger tæt ved skel til lokalplanområdet.

**Omgivelser**

Lokalplanområdet ligger nord og nordvest for klassiske boligområder med parcelhuse. Mod nordøst ligger et større erhvervsområde omkring Fabriksvej, Nørregade og Esbjergvej med bl.a. Nordisk Dæk Import. Ca. 140 m fra den nordligste lokalplanafgrensning ligger renseanlæg tilknyttet Vejen Renseanlæg A/S.

**Miljøforhold****Grundvand**

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor indvindingsopland til Foldingbro vandværk.

**Støjpåvirkning**

Nord-øst for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde med små og store virksomheder. Der kan forekomme støjpåvirkning fra dette område.

**Renseanlæg**

Lokalplanområdet ligger syd for renseanlægget på Tuesbøl Byvej 1A. Der kan forekomme lugtgener fra renseanlægget.

## Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i ønsket om at kunne tilbyde kommunale byggegrunde i Brørup. Placeringen ved Tuesbøl er med sin nærhed til det nye boligområde ved Søparken, et naturligt skridt i byudviklingen i Brørup.

Områdets terræn, våde områder, diger, fortidsmindebeskyttelseslinjer, arkæologiske fund er inddraget i udformningen af lokalplanområdet og bidrager til at give området karakter. Se bilag 4.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og ikke generende erhvervstyper, der kan indpasses i området samt rekreative formål (grønt friareal).

Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på bilag 2. Delområde 1 udlægges til boligbebyggelse med fælles grønne arealer og mindre regnvandsbassiner, der i forhold til regnvandsmængde periodevis vil opleves som søer. Delområde 2 (mod nord) udlægges til grønt, rekreativt område med skovagtig beplantning og større regnvandsbassiner. Placeringen af regnvandsbassinerne tager udgangspunkt i en registrering af de eksisterende våde områder i lokalplanområdet.

Delområde 1 udstykkes i boliggrupper, hvor grunde hovedsageligt ligger ryg mod ryg og har fælles grønne arealer på ankomstsiden. Grupperingen af grunde muliggør at byggemodningen kan foregå i etaper og at bebyggelsen kan variere mellem åben-lav og tæt-lav.

Området udstykkes til parcelhusgrunde og til storparceller til tæt-lav bebyggelse såsom rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse. Parcelhusgrunde udstykkes med størrelser og fordeling efter følgende fordeling:

- 800-1000 m<sup>2</sup> - ca. 10 % af det samlede antal grunde
- 1000-1250 m<sup>2</sup> - ca. 80 % af det samlede antal grunde
- 1250 – 1450 m<sup>2</sup> - ca. 10 % af det samlede antal grunde

Bebyggelse må etableres i op til 2 etager med en ensartethed i farver og materialer.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for vej-, sti- og parkeringsarealer, udendørs belysning, beplantning og opholdsarealer og sikrer at sten- og jorddiger bevares med enkelte digegennembrud.

Lokalplanen sikrer derudover at der ikke bygges indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet af en rundhøj fra stenalderen, der ligger vest for lokalplanområdet. Se bilag 2.



### Forhold til anden lovgivning

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



## Naturbeskyttelse

### Naturbeskyttelsesloven

Den vestlige del af delområde I ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen af en fredet gravhøj, der ligger ca. 60 m vest for lokalplanområdet. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende. Der kan ikke forventes dispensation til at bygge, plante eller lignende indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Nye søer og regnvandsbassiner vil på sigt blive omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttet natur.

### Vandløbsloven

Der er i lokalplanområdet ikke registreret vandløb eller lignende omfattet af vandløbsloven

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 90, Sneum Å og Holsted Ådal der ligger ca. 400 m nord 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 påvirke Natura 2000-området, både på grund af afstanden til området og på grund af aktiviteten i lokalplanområdet.

### Beskyttelse af sjældne og truede dyr og planter

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

Vejen Kommune vurderer, at realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter, da der ikke ændres væsentligt 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 registreret sten- og jorddiger hidtil omfattet af museumslovens §§ 29a, 29e og 29f. I det arealet overføres til byzone, ophæves beskyttelsen af digerne jf. Bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende § 1, stk. 2.

Digerne ligger langs matrikelskellet mellem matr. nr. 7ae og 3a, Tuesbøl by, Brørup og i det sydlige skel af matrikel 3a mod boligområdet på Søvangen. Se bilag 4. Disse sten- og jorddiger skal bevares som kulturhistorisk element i området. Der skal ved udstykning af nye grunde holdes en afstand på 2 m til jord og stendiger.

For at sikre en forbindelse mellem lokalplanområdet og boligområderne mod syd og øst, skal der etableres stiforbindelser gennem dele af sten- og jorddigerne. Lokalplanen giver mulighed for højst 5 digegennembrud hver med en bredde på 2 m. Se bilag 2.



## **Fredninger og bevaringsværdige bygninger**

### **Fredningskendelser**

Indenfor lokalplanområdet er der ikke fundet nogen fredningskendelser.

### **Fredede og bevaringsværdige bygninger**

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



## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor indvindingsopland til almene vandværker (Foldingbro vandværk). Ifølge den statslige vandplan må der som udgangspunkt ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

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



## Arkæologiske undersøgelser

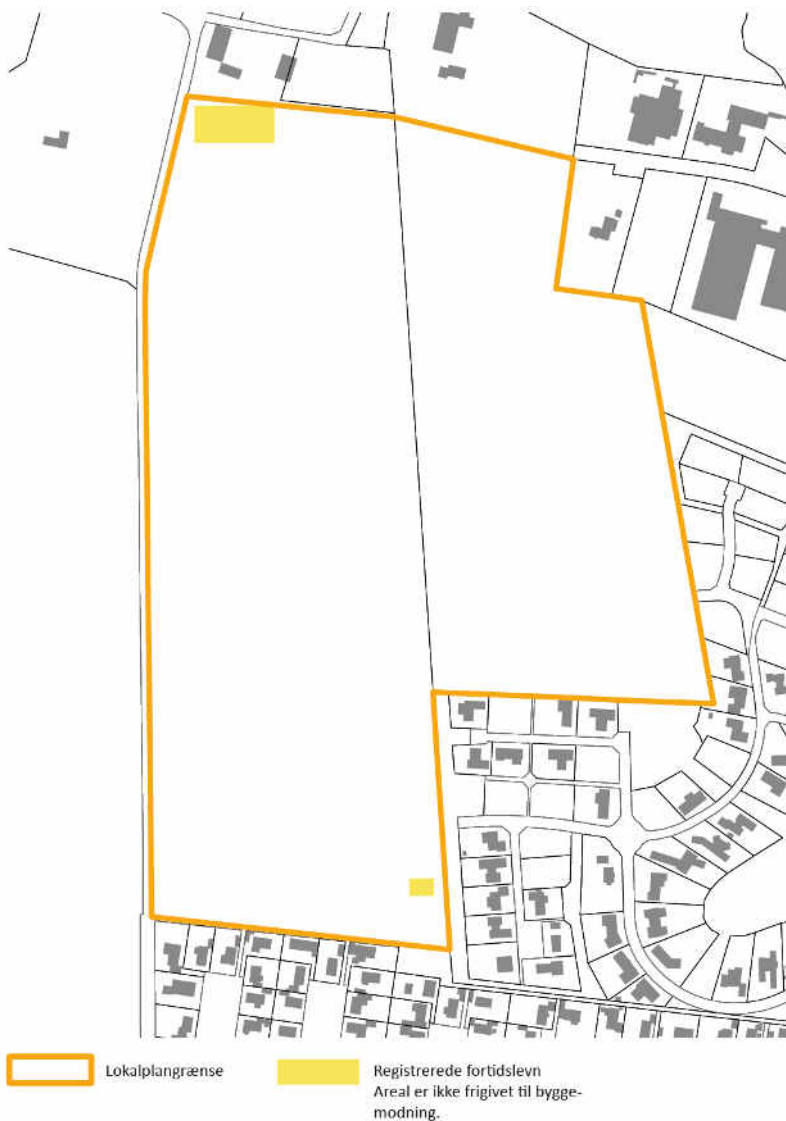
I marts 2015 blev matrikel nr. 7ae, Tuesbøl By, Brørup undersøgt for kulturhistoriske spor. Der blev afdækket bebyggelsesspor i form af en hustomt fra senneolitikum (2350-1700 f.Kr.) i matrikelens sydøstlige hjørne samt et gårdsanlæg fra senmiddelalder eller renæssance (1400-1600-tallet) i det nordvestlige hjørne. Derudover blev der kun fundet få spredte anlæg fra forskellige perioder på udstykningsarealet. De to fundrige arealer i det sydøstlige og nordvestlige hjørne kræver en systematisk udgravning, og dermed kan de endnu ikke frigives til byggemodning. Arealerne til nærmere undersøgelse dækker henholdsvis 270 m<sup>2</sup> og 2100 m<sup>2</sup>.

Matr. nr. 3a, Tuesbøl By, Brørup er ikke blevet forundersøgt.

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

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

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





## Servitutter

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

På matrikel 3a, Tuesbøl By, Brørup findes indenfor lokalplanområdet tinglyste servitutter omkring færdselsret og kloakledning. Disse servitutter er ikke til hinder for planens gennemførelse. Se bilag 4.



## Miljøforhold

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

- Indtil lokalplanområdet er undtaget skal alle jordflytninger dog anmeldes til kommunen senest 4 uger før flytningen. Jorden skal håndteres som lettere forurenede jord, og man har pligt til at udtage prøver og 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.

### Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet kan til tider være svagt påvirket af støj fra virksomheder omkring fabriksvej. Se bilag 4. Virksomheder i erhvervsområdet skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning og skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

Den nordlige del af lokalplanområdet fritholdes for boligbebyggelse for at minimere støjpåvirkninger fra erhvervsområdet.

### Lugt

Lokalplanområdet kan til tider være svagt påvirket af lugt fra renseanlægget på Tuesbøl Byvej 1A. Se bilag 4. Renseanlægget skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.



## 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.

Det er regionerne der igennem den regionale udviklingsplan, skal sikre en mere overordnet og strategisk udviklingsplanlægning for regionen ved at fremlægge visioner for natur, miljø, erhverv, beskæftigelse mv. Derudover udarbejder regionerne en råstofplan der skal sikre forsyning af sand, grus, sten mv.

Kommunerne bidrager med kommuneplanen til den sammenfattende landsplanlægning. 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 2012**

Der er ikke udpeget områder med råstofinteresser i lokalplanområdet.

## Kommuneplan 2013

### Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer i Kommuneplan 2013 og målsætningen om, at kvalificere Vejen Kommune som en endnu bedre bosætningskommune ved at tilbyde et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Lokalplanen vurderes desuden at være i overensstemmelse med hovedstrukturens vision om bæredygtig byudvikling, som handler om at passe på miljøet, klimaet og naturen, men også om at bygge byer for mennesker og om at få det bedste ud af de stedspecifikke potentialer og de økonomiske muligheder

### Rammebestemmelser

I lokalplanområdet er tre kommuneplanrammer gældende. 2. B.10 og 2.B.13 dækker størstedelen af lokalplanområdet og udlægger arealet til boligformål. 2.E.06 dækker en lille del af lokalplanområdet og udlægger arealet til erhvervsformål.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser er følgende gældende for lokalplanlægningen indenfor området:

	2.B.10	2.B.13	2.E.0
Særlige bestemmelser for Kommuneplan 2013	Ingen	Ingen	Ingen
Bebyggelsens art og anvendelse	Boligformål og offentlige formål såsom daginstitutioner, og ikke genegivende erhvervstyper, der kan indpasses i området.	Boligformål og offentlige formål såsom daginstitutioner, og ikke genegivende erhvervstyper, der kan indpasses i området.	Erhvervslager samt har til erhverv (bestemte ligner)
Bebyggelsesforhold	Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m. Max. 30 ved åben-lav boligbebyggelse, Max. 40 ved tæt-lav boligbebyggelse og Max. 40 ved offentlig bebyggelse.	Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 40. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m. Max. 30 ved åben-lav boligbebyggelse, Max. 40 ved tæt-lav boligbebyggelse og Max. 40 ved offentlig bebyggelse.	Den enkelte bebyggelse efter Bygningsreglementet. Bebyggelsen må ikke overstige 8,5 m. Max. 30 ved åben-lav boligbebyggelse, Max. 40 ved tæt-lav boligbebyggelse og Max. 40 ved offentlig bebyggelse.
Infrastruktur	2 p-plads pr. bolig ved åben-lav, 1½ ved tæt-lav og Individuel vurdering ved offentlige formål.	2 p-plads pr. bolig ved åben-lav, 1½ ved tæt-lav og Individuel vurdering ved offentlige formål.	2 p-plads pr. erhverv
Opholdsarealer	Min 10 % af arealet skal anvendes til fælles friarealer.		
Zonestatus	Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.	Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.	Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.



Som det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, er lokalplanen generelt i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår kommuneplanramme 2.B.13. Men lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer i kommuneplanramme 2.B.10 og 2.E.06. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 18) til kommuneplanen. Tillæg 18 udvider kommuneplanramme 2.B.13 og erstatter ramme 2.B.10 og den del af 2.E.06 som ligger indenfor lokalplangrænsen.

#### **Samlet vurdering i forhold til kommuneplanens retningslinjer:**

Udviklingen af det nye boligområde i Tuesbøl ved Brørup tager udgangspunkt i kommuneplan 2013s retningslinjer vedrørende byudvikling og planlægning af nye boligområder.

Området er udpeget som særligt værdifuldt geologiske beskyttelsesområde omkring Brørupmoserne. Ved forudgående jordbundsundersøgelser vurderes det at moseaflejringerne ligger dybt og at det har underordnet betydning for det fremtidige byggearbejde. Der kan ved gravearbejde opstå fund af moseaflejringer, som kan have forskningsmæssig interesse. I så fald skal Vejen kommune kontaktes.

Der tages i lokalplanlægningen af området højde for nærheden til det eksisterende erhvervsområde, i tråd med kommuneplanens retningslinje omkring planlægning af områder til følsom anvendelse som boliger.

I forhold til håndtering af regnvand etableres der regnvandsystemer i form af regnvandsbassiner, som vil kunne give området en ekstra visuel kvalitet og afhjælpe udfordringer med stigende regnvandsmængder.

#### **Byer**

##### **Detailplanlægning af boligområder**

Detailplanlægningen af boligområder skal ske ud fra en række principper der skal tilgodese udviklingen af den åbne, grønne storby som et meget attraktivt bosætningsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne om bæredygtighed og sundhed, principper og boligtyper, principper for byomdannelse og fortætning, principper for kvalitet i boligområder og principper for kvalitet i udenomsarealer.

##### **Arealer til byudvikling**

(udvalgt relevant tekst fra retningslinjen)

Der er i lokalplanen taget højde for at udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til principper for bæredygtigt bymiljø .

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.

##### **Byudvikling og overordnede veje**

Lokalplan er i overensstemmelse med princippet om at nye områder til byudvikling skal

placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet, og der skal sikres plads til etablering af fremtidens kollektive trafik.

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

#### **Samlet vurdering omkring byudvikling og bosætning**

Lokalplanen tager udgangspunkt i ovenstående retningslinjer. Området er udlagt i nær tilknytning til Brørups eksisterende bystruktur og boligområder. Der er i lokalplanen gjort plads til at bebyggelsen kan gøres interessant, varierende eksperimenterende, grøn og moderne. Der stilles krav til materialevalg, udformning m.m. for at sikre kvalitet og sammenhæng i bebyggelsen. Mellem boligenklaverne etableres grønne fællesarealer som samlende elementer i boligbebyggelsen. Friarealer etableres dermed på forsiden af de udstykkede grunde, og bliver således synlige og trygge arealer at færdes på.

#### Det åbne land

#### **Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder**

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

Området er udpeget til særligt værdifuldt geologisk interesseområde. Brørup Moseerne er international typelokalitet for Brørup Interstadial, der er en varmere periode i forrige istid. Moseerne er ikke synlige, og den præcise placering kendes ikke. Lokaliteten har alligevel stor forskningsmæssig interesse, og det anbefales at friholde arealer med underliggende mose så det er muligt at udføre borer til forskningsmæssige formål. De grønne friarealer i lokalplan vil sikre, at området delvist bliver tilgængeligt for at udføre borer.

Såfremt der stødes på moseaflejringer under gravearbejdet i området skal Vejen kommune kontaktes.

#### Kultur, turisme og friluftsliv

Der er ikke udpeget områder med kulturhistoriske interesser i lokalplanområdet.

#### Andre retningslinjer

#### **Arealer til støjfølsom anvendelse**

Lokalplanområdet indrettes efter princippet om at der ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højeste for etablering af støjegrænsende foranstaltninger.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med princippet om at ved nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

## Sektorplaner / forsyningsplaner

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

### Varmeforsyningsplan

Individuel opvarmning (f.eks. jordvarme, varmepumpe, solfanger, olie, træpiller, brændefyr).

### Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Brørup Vandværk.

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Vejen Kommunes spildevandsplan. Området separatkloakeres. Ved ny- eller omlægning af kloak skal ledningerne tilsluttes offentligt kloaksystem efter byrådets godkendelse.

### Klimatilpasningsplan 2014

Det fremgår af klimatilpasningsplanen at:

- Der må ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimænderinger 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

Størstedelen af lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan 207 som er vedtaget d. 5. april 2011.

Lokalplan 207 aflyses indenfor lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan 260.



## 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.

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 geologiske interesser, kulturhistoriske værdier, klimatilpasning og afstand til erhvervsområdet.

Vurdering:

På baggrund af områdets geologiske særpræg, kan det ikke udelukkes at der under gravearbejde vil kunne findes mose- og søaflejringer fra mellemistiden. Der er på matr. nr. 7æ udført punktvis jordbundsundersøgelser, som ikke har påvist aflejringer, og det vurderes at forholdene er de samme på matr. nr. 3a.

Områdets sten- og jorddiger er meget karakteristiske for området. Digerne ønskes bevaret idet de fortæller en historie omkring lokalområdet.

I våde perioder står der ofte blank vand i dele af lokalplanområdet. De våde områder udlægges derfor i planen som regnvandsbassiner.

Ved gennemførelse af lokalplan 260 vil Søparken blive belastet med mere trafik end hidtil. Idet der i den eksisterende lokalplan 207 har været planlagt med boligområde nord for Søparken med vejtilslutning fra Søageren, vurderes denne plan ikke at have yderligere negativ indvirkning end der tidligere har været planlagt med.

Et nyt boligområde relativ tæt på eksisterende erhvervsområde 2.E.06 og Brørup Rensningsanlæg vil medføre risiko for luftforurening og lugt- eller støjgener. Der tages i planlægningen højde for denne problemstilling ved at udlægge en afstandszone (delområde 2) i den nordlige del af lokalplanområdet. Denne zone friholdes for boliger. Desuden vurderes det at påvirkningen fra lugt og diffus forurening ikke vil være væsentlig, idet boligområdet er planlagt syd for disse virksomheder og dermed sjældent vil ligge i vindretningen.

Ved at udlægge en afstandszone beplantet som skov mod nord, vil den visuelle påvirkning fra virksomheder og renseanlæg mindskes væsentligt og erhvervsområdet vil ikke opfattes som værende naboer til boligområdet.

Miljøscreeningen kan fås ved henvendelse til kommunen.

### Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. lovens § 4, stk. 2.



## 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 underrettes senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.
2. I henhold til Landbrugslovens § 7 kan ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, kun ske såfremt NaturErhvervstyrelsen har meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.



## Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

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

1. I henhold til Vejloven §§ 70 og 71 må der ikke uden tilladelse fra Vejen Byråd etableres nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej samt ske ændret benyttelse af eksisterende overkørsler.

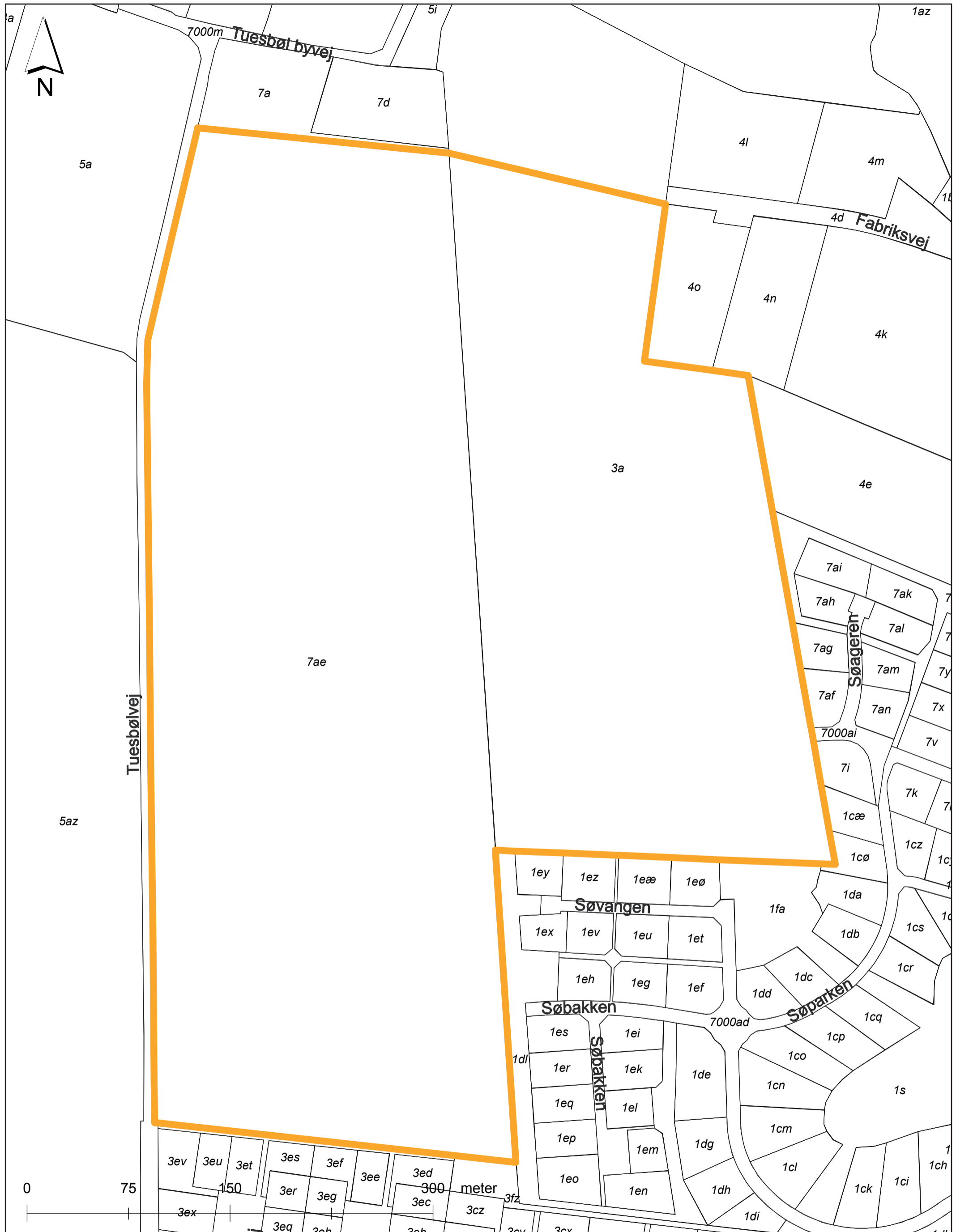


## Bilag

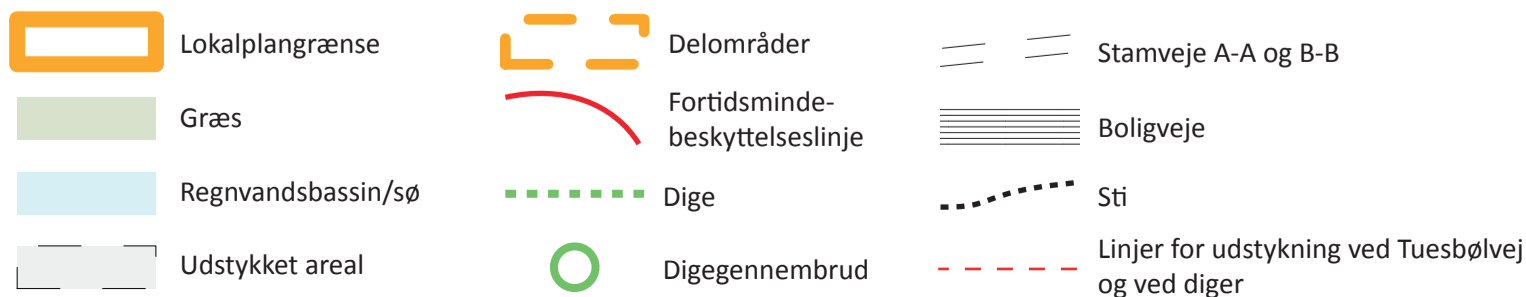
Er der uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kortbilag, er det teksten der gælder.







 Lokalplangrænse



Bilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplan 260

Målestok 1:2500





Eksempel på bebyggelse med åben-lav parceller. Der kan indenfor hvert udstykningsfelt opføres både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Illustrationsplanen viser desuden forslag til placering af lege- og aktivitetsarealer i fælles, grønne områder.

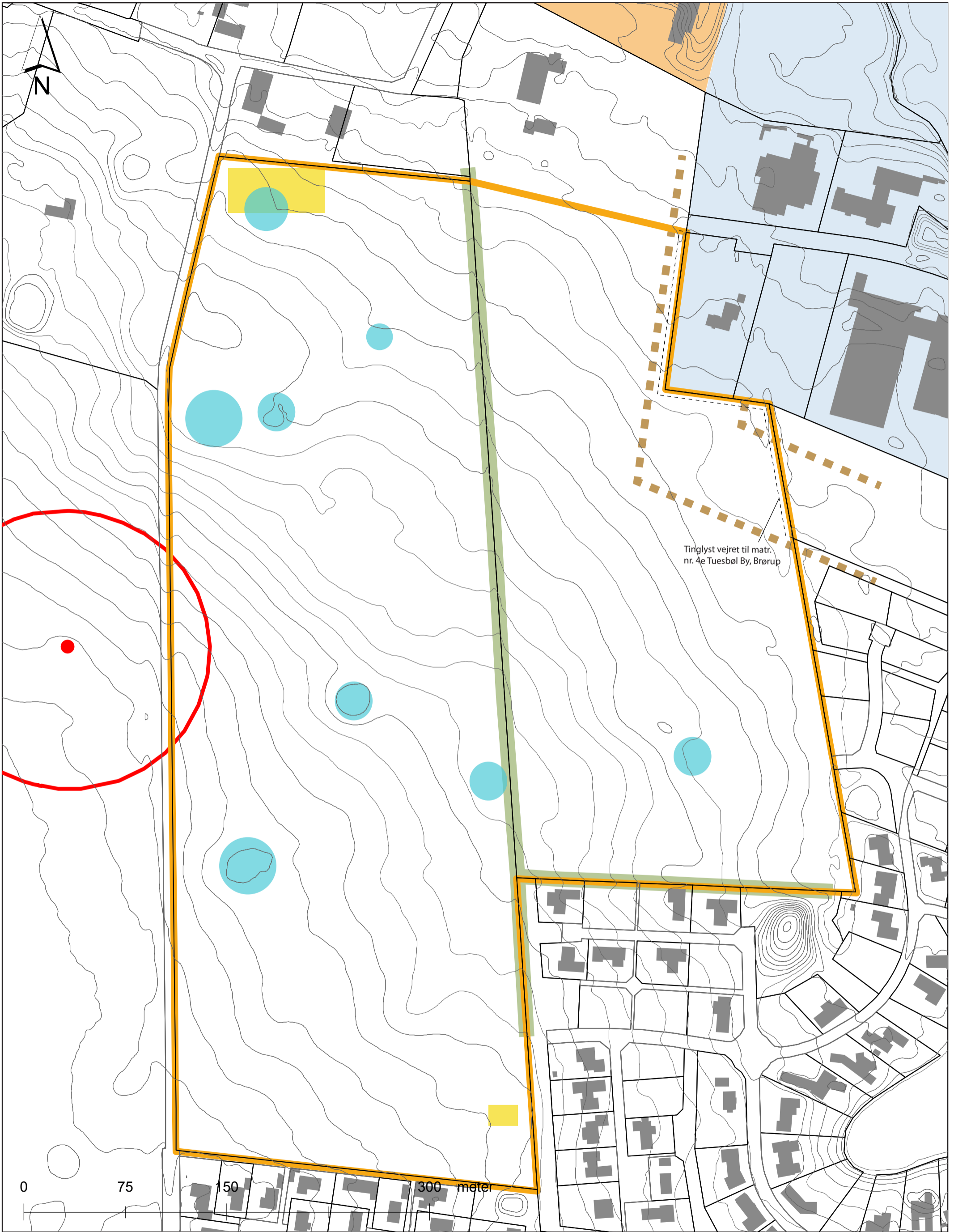
### Bilag 3 - Illustrationsplan

Lokalplan 260

Målestok 1:2500







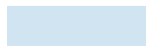
A3



Tinglyst vejret til matr.  
nr. 4e Tuesbøl By, Brørup

-  Lokalplangrænse
-  Diger
-  Registrerede fortidslevn  
Areal er ikke frigivet til bygge-  
modning.

-  Forsyningsledninger  
Kloak
-  Våde områder  
-Registreret vha historiske  
luftfotos.
-  Fortidsmindebeskyttelseslinje

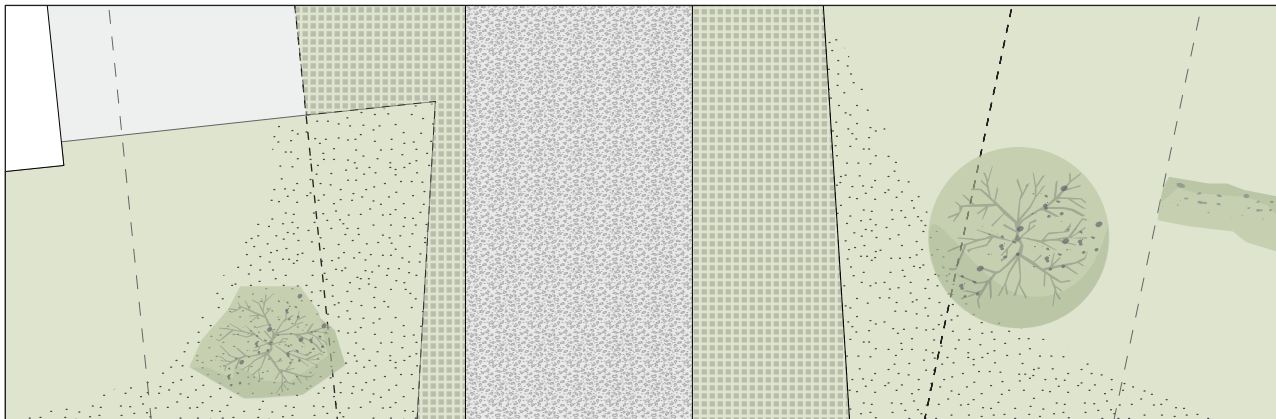
-  Rensesanlæg
-  Erhvervsområde

**Bilag 4 - Bindinger og registreringer**

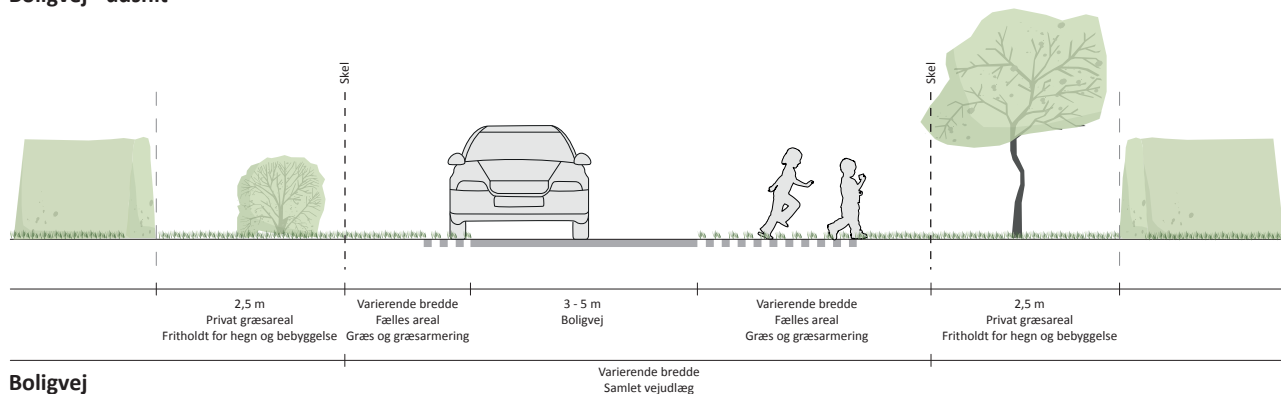
Lokalplan 260

Målestok 1:2500





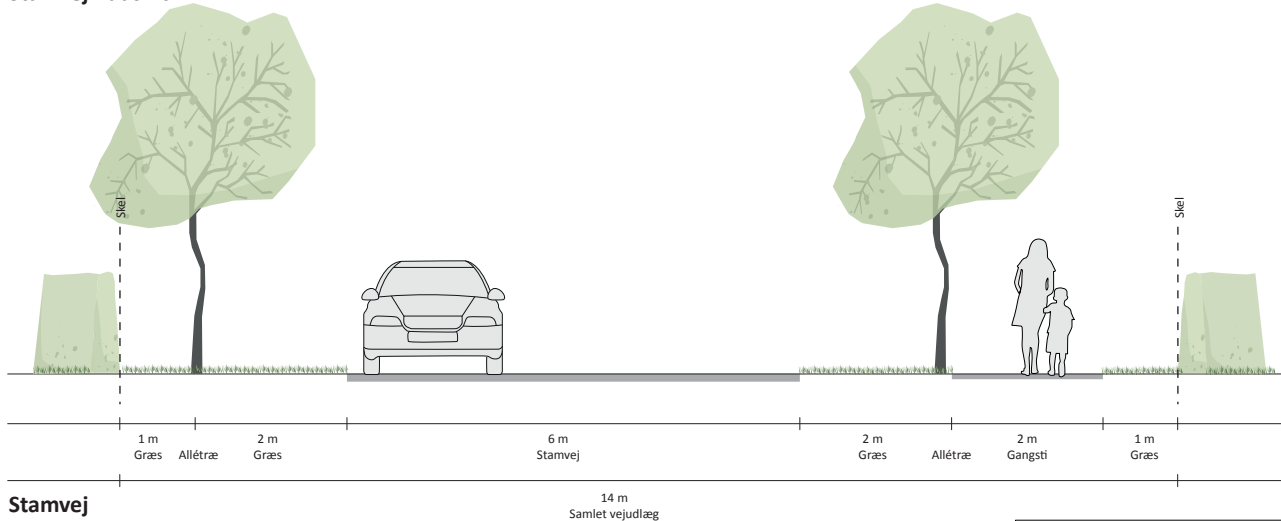
**Boligvej - udsnit**



**Boligvej**



**Stamvej - udsnit**



**Stamvej**

## Status for lokalplanen

28.06.2016

**Byrådet har vedtaget lokalplan 260 og tillæg 18 til kommuneplan 2013**

Lokalplan og kommuneplantillægget bekendtgøres offentligt d. 07.07.2016

08.03.2016

**Byrådet har vedtaget forslag til lokalplan 260 og tillæg 18 til kommuneplan 2013**

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget sendes i offentlig høring i 8 uger fra d.

17.03.2016 - 12.05.2016

17.06.2014

**Økonomiudvalget har besluttet at planarbejdet til lokalplan 260 igangsættes.**

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af byrådets ønske om at byggemodne et nyt område i Brørup.

Området er omfattet af gældende lokalplan 207, men kun som ramme lokalplan. Der skal derfor laves en mere detaljeret lokalplan, med blandt andet en udstykningsplan, før området kan udstykkes.

Vejadgang til området skal ske fra Tuesbølvej. Bebyggelsesprocenten vil være 30 ved åben lav og 40 ved tæt lav og offentligt formål.

### Ansvarlig planlægger

Louise Ulderup  
Arkitekt, planlægger

Tlf. 79 96 62 79

[teknik@vejen.dk](mailto:teknik@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 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.

### Ønsker du at klage

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.

*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, procedurekrav mv.*