

Forslag

Lokalplan 312

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I ASKOV SYD

Nyt boligområde mellem Ø. Skibelundvej og V. Skibelundvej i Askov.

Revideret forslag.



Forslag vedtaget d. 18.08.2020

Denne plan læses bedst på
Vejle Kommunes Planportal
planportal.vejen.dk



Vejle KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
§1 Lokalplanens formål	2
§2 Afgrænsning og zonestatus	3
§3 Anvendelse	4
§4 Udstykning	5
§5 Vej, sti og parkeringsforhold	6
§6 Bebyggelsens omfang og placering	8
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§8 Tekniske anlæg	12
§9 Ubebyggede arealer	14
§10 Miljøbeskyttelse	16
§11 Grundejerforening	17
§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	19
§14 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	20
Vedtagelsespåtegning	21
Offentlig bekendtgørelse	22
Redegørelse	23
Planens beliggenhed	24
Baggrund og formål	25
Eksisterende forhold	26
Hovedindhold	30
Byudvikling omkring Askov Nedergaard	32
Erhverv	34
Forhold til anden lovgivning	35
Naturbeskyttelse	36
Beskyttede diger og fortidsminder	37
Fredninger og bevaringsværdige bygninger	38
Drikkevandsinteresser	39
Arkæologiske undersøgelser	40
Servitutter	41
Miljøforhold	42
Forhold til anden planlægning	43
Masterplan	44
Kommuneplan	45
Sektorplaner / forsyningsplaner	49
Lokal udviklingsplan	50
Lokalplan	51

Miljøvurdering	52
Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder	54
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning	55
Midlertidige retsvirkninger	56
Bilag	57
Bilag 1 - Lokalplanens område	58
Bilag 2 - Arealanvendelse	59
Bilag 3 - Illustrationsplan	60
Kommuneplantillæg	61
Status og proces	62
Læsevejledning	64
Klagevejledning	65

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge retningslinjer for områdets udformning, heriblandt vejarealer og grønne områder
- at sikre at der etableres gennemgående stier og forbindelser til omkringliggende områder, og
- at sikre at der udlægges areal til offentlig cykelsti gennem området.

§2 Afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter matr. nr. 7bh, 7bl samt del af 6a og 5d af Askov by, Malt, samt alle delnumre, som efter den 7. februar 2020 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

2.2 Zonestatus

Området ligger i landzone.

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres landzonearealerne til byzone.

§3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse – med tilhørende grønne fællesarealer og fællesaktiviteter.

3.2

Ny bebyggelse til åben-lav bebyggelse til må kun opføres som fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse opført over skel.

Ny bebyggelse til tæt-lav bebyggelse til må kun opføres som dobbelthuse eller rækkehuse.

3.3

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

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

3.4

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

§4 Udstykning

4.1

Ingen grund må udstykkes mindre end:

- 500 m² for åben-lav bebyggelse og
- 250 m² for tæt-lav bebyggelse.

4.2

Udstykning skal ske i i princippet som vist på bilag 3.

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

Der kan gives tilladelse til opdeling/udstyknings af grunde, hvis areal bliver mindre end den på udstykningsplanen viste grund, såfremt der udstykkes til tæt-lav bebyggelse.

4.3

Det reetablerede dige (se §9.6) må ikke udstykkes til boligparceller, men skal fra digefod henligge som fælles grønt område, se bilag 2.

§5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området skal ske fra Ø. Skibelundvej som vist på bilag 2.

5.2

Nye interne veje A-A og B-B skal udlægges i princippet som vist på bilag 2 i en bredde af minimum 8,5 m.

5.3 Belægning

Interne veje udlægges med belægning som asfalt i en bredde af 5,5 m.

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

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

Note:

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

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, se skitse i §6.6.

5.5 Stier

Sti C-C udlægges som dobbeltrettet offentlig cykelsti i det fælles grønne område i princippet som vist på bilag 2. Stien belægges med asfalt i en bredde af minimum 2,5 m og skal belyses.

5.6

Sti D-D og E-E udlægges i princippet som vist på bilag 2. Stierne belægges med asfalt, stenmel e.lign i en bredde af minimum 2,5 m og skal belyses.

5.7

Øvrige stier vist på bilag 2, belægges med asfalt, stenmel eller lign. i en bredde af minimum 1,5 m.

Alle udlæg til stier udføres i minimum 4 meters bredde.

5.8 Parkering

Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse skal der på egen grund anlægges minimum 3 p-pladser pr. bolig.

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse skal der på egen grund anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig.

Pladser i garager/carporte medregnes. Parkeringspladser skal anlægges med kørefast belægning.

5.9 Belysning af vej- og stiarealer

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

5.10

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

5.11 Tilgængelighed for alle

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

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

- 30 % for åben-lav bebyggelse
- 40 % for åben-lav bebyggelse på grunde på 700 m² eller derunder og
- 40 % for tæt-lav bebyggelse

6.2

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

6.3

Bygninger i lokalplanområdet må ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 8,5 m målt fra naturligt terræn.

Note:

På grunde mindre end 700 m² og ved bebyggelse i to etager skal bebyggelsen placeres og udformes så indbliksgener til naboejendomme begrænses og det samtidigt tilstræbes, at der ikke skabes væsentlige skyggegener for naboejendomme.

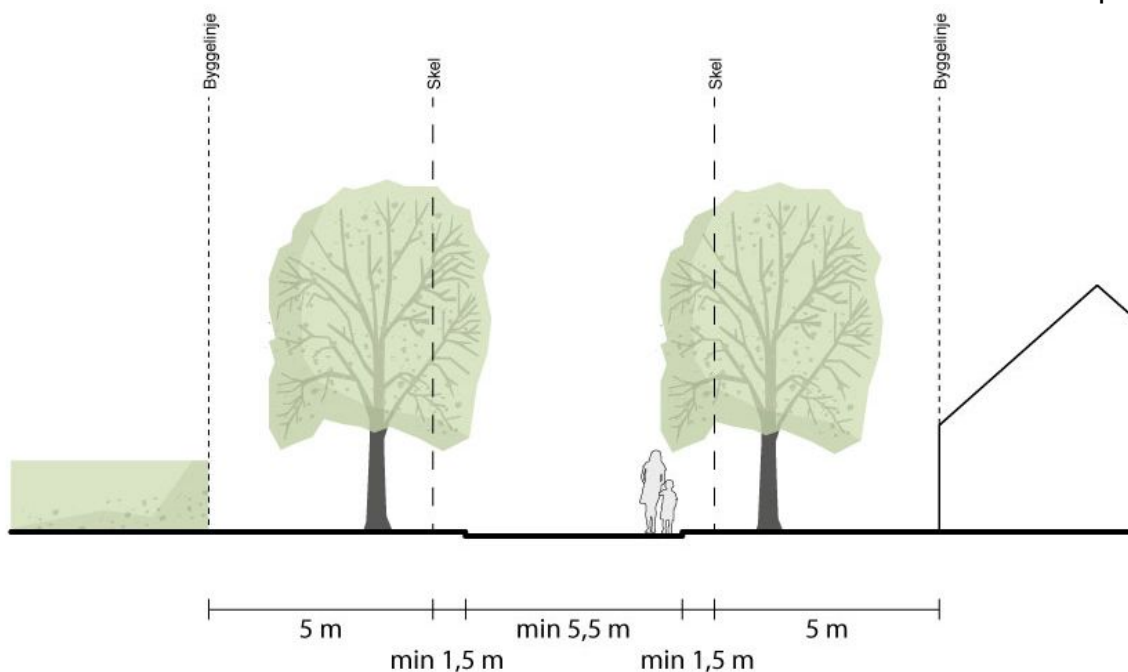
6.4

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

6.5 Byggelinjer

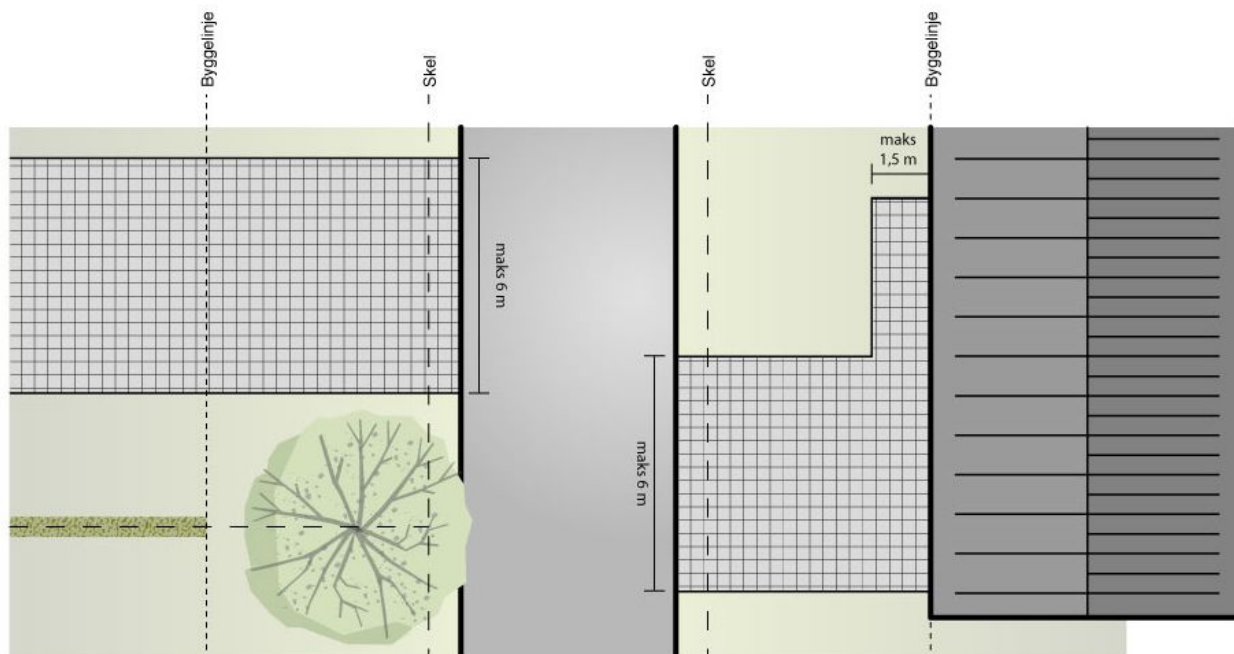
Langs interne veje A-A og B-B pålægges byggelinje i en afstand af 5 m fra vejskel, se bilag 2.



6.6

Arealet mellem vejskel og byggelinje må alene tilsås med græs og beplantes med enkeltstående egetræer. Arealet må ikke udlægges med skærv eller flis og der må ikke etableres bede eller opsættes marksten, cykelskure, affaldsskjulere e.lign.

Der må indenfor denne linje etableres en maks. 6 m bred indkørsel og en op til 1,5 m bred adgangssti til hoveddør med belægningssten som beton, græsarmering, tegl, granit e.lign. Postkasser må opsættes i vejskel.



Note:

De interne veje i områdeskal fremstå som alleer med egetræer og bredde, friholdte græsarealer på hver side. På den måde opleves vejforløbet åbent og indbydende, og dette gennemgående greb giver området sin egen særlige karakter.

Egetræer plantes i forbindelse med byggemodningen som hovedregel i skel mellem to grunde, skal forblive på den plads, der tildeles. Der kan ikke tillades plantning af yderligere træer.

6.7 Byggelinjer i lokalplanafgrænsningen

Der udlægges en byggelinje 2,5 m fra skel i lokalplanafgrænsningen mod nord ved Elmevænget, mod øst ved Ø. Skibelundvej, mod vest ved Møllevej og mod afgrænsningen mod syd, som vist på bilag 2.

Der udlægges en byggelinje på 4 m fra skel mod V. Skibelundvej, som vist på bilag 2.

I arealet indenfor byggelinjerne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, faste legeredskaber, drivhuse e.lign..

6.8 Befæstelsesgrad

Ved tæt-lav bebyggelse må grundens befæstelsesgrad (bebygget + belagte arealer) ikke overstige 80 % af grundens areal.

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

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Materialer og farver

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

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

7.2

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

7.3 Reflekterende materialer

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

Note:

Solenergianlæg kan opsættes, se § 8.4

Note:

Zink kan anvendes idet det patinerer og bliver mat over tid.

7.4 Skiltning

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

7.5

Ved mindre virksomheder som etableres i henhold til § 3 stk. 3 kan der, ud over almindeligt navne- og nummerskilt, monteres et diskret skilt på højst 1 m² eller et skilt i form af løse bogstaver med en bogstavhøjde på højst 25 cm. Skiltet skal monteres på dør/facade og markere indgangen.

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 m².

7.6 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 Varmepumper o.lign

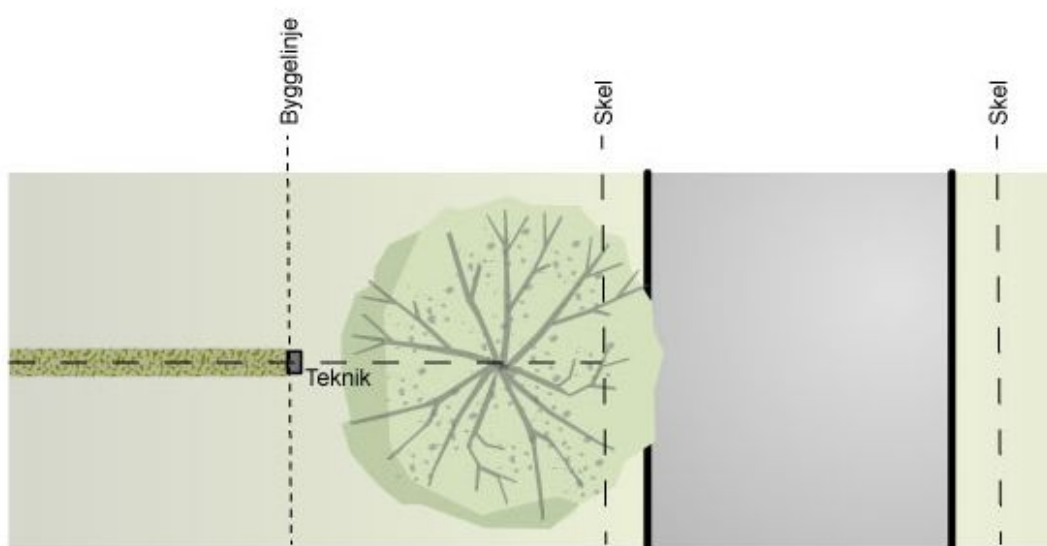
Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal integreres i bygningen eller tilpasses bygningens udtryk. Varmepumper må ikke opstilles tættere end 2,5 m fra naboskel.

Note:

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

8.3

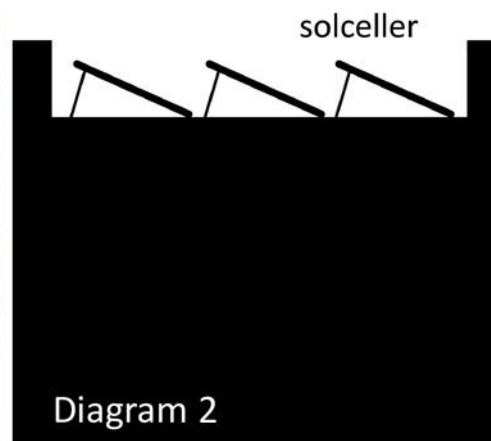
De til el-, tv, internet- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinje mod vej hvor byggelinjen krydser naboskel, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere.



8.4 Solenergianlæg

Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på bebyggelse under følgende betingelser:

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



Note:

Indpasning kan ske ved at gøre installationen usynlig (f.eks. skjulte solceller) eller ved at lade installationen være en integreret og diskret del af designet. Se reference billede og diagram 2.

Referencebillede: Integrerede solceller / The Ernst Schweizer AG Diagram: Eksempel på skjulte solceller

Referencebilleder er til inspiration og må ikke bruges som salgsmateriale.

8.5

Private 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 +/- ½ m i forhold til naturligt terræn.

9.2 Opholdsarealer

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

9.3

Legepladser og aktivitetsområder skal etableres med tilstrækkelig afstand til interne veje og cykelstier, og skal indrettes så risikoen for sammenstød med trafikanter minimeres.

Note:

Gynger, rutchebaner, fodboldmål o.lign. kan med fordel placeres parallelt med sti- og vejforløb.

9.4 Hegn

Hegning i skel mod nabo, sti, dige og fællesområder skal udføres som hække i bøg som sorten *Fagus Sylvatica* 1/2H i minimum størrelse 80-100. Alle hække må i, eller på den indvendige side af hegnet, suppleres med et trådhegn i en max. højde, som svarer til det hækkens blivende højde, dog max. 1,8 m.

9.5

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

9.6 Beskyttet dige

Det registrerede jorddige i lokalplanområdets nordlige afgrænsning reetableres og bevares, se bilag 2. Diget skal have en højde på 0,5 m og en bredde på 2,5 m. Diget skal tilplantes med enkeltstående egetræer med en indbyrdes afstand på 5 m.

Der må etableres op til 3 gennembrud af diget på hver 4 m for at sikre stiadgangen til området mod nord og Askov by.

9.7

Der må ikke plantes hæk, anden beplantning, eller opføres nogen form for bebyggelse nærmere end 0,5 m fra reetableret digefod.

9.8

Mod skel til V. Skibelundvej skal der plantes hæk som beskrevet i §9.4, som plantes 30 cm på indvendig side af skellet.

9.9 Håndtering af regnvand

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

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

9.10 Oplagring

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

9.11

Der må indenfor området ikke ske udendørs oplagring.

Note:

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

9.12 Tilgængelighed for alle

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

§10 Miljøbeskyttelse

10.1

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter 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

I forbindelse med byggemodningen stiftes en grundejerforening som udarbejder foreningens vedtægter.

11.3

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

11.4

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

11.5

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

11.6

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

11.7

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1

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

12.2

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

12.3

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet individuel opvarmning eller fjernvarme.

12.4

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

§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

13.1

Lokalplanområdet har ikke hidtil været omfattet af en lokalplan.

§14 Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan

Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den 18.08.2020 til offentlig fremlæggelse i 4 uger.

På Byrådets vegne

Egon Fræhr / Ole Slot
borgmester kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 21.08.2020.

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.



Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra projektudviklere, som ønsker at udvikle et nyt boligområde i Askov.

Formålet med lokalplanen er at

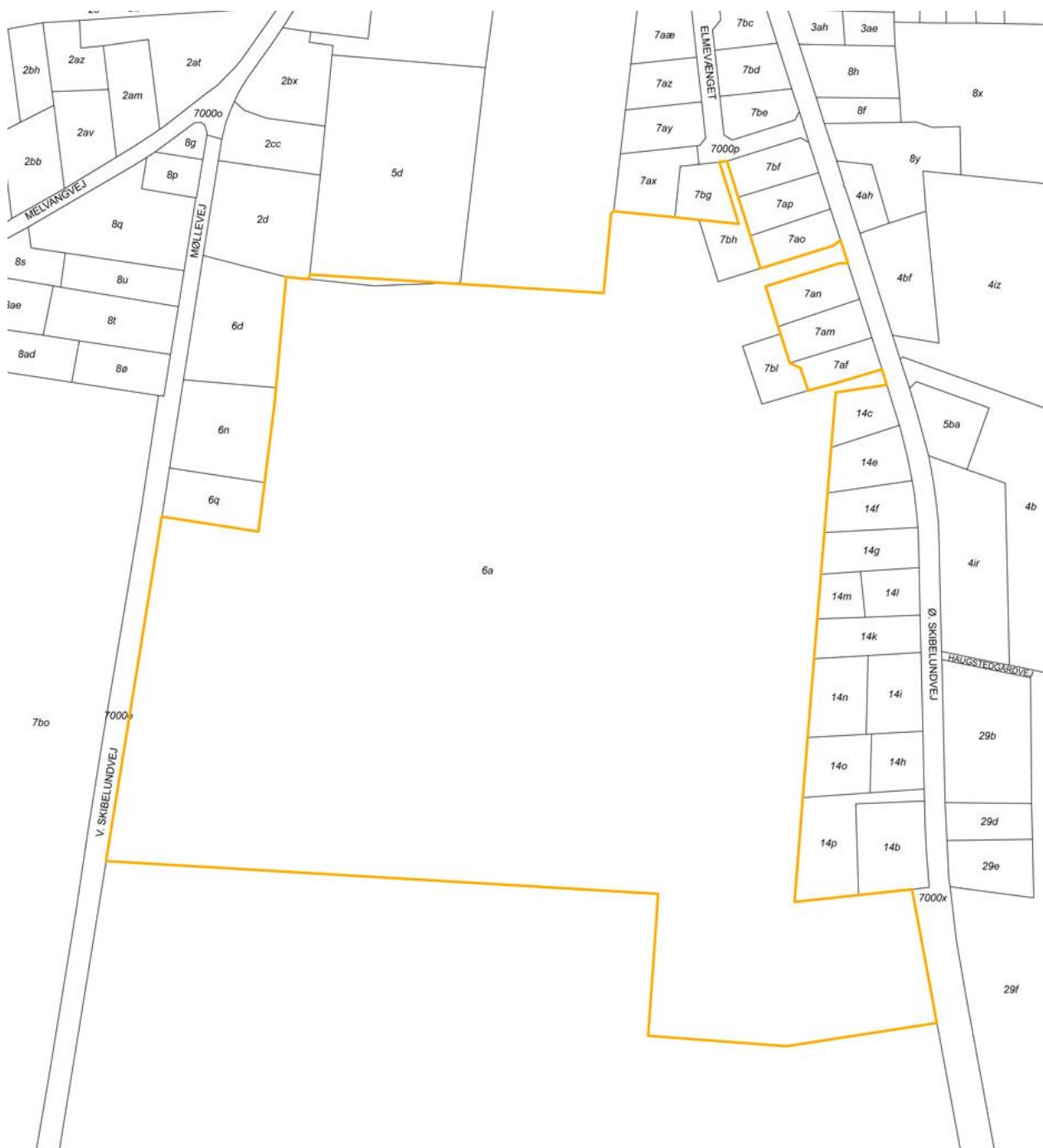
- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål
- at fastlægge retningslinjer for områdets udformning, heriblandt vejarealer og grønne områder
- at sikre at der etableres gennemgående stier og forbindelser til omkringliggende områder, og
- at sikre at der udlægges areal til offentlig cykelsti gennem området.

Eksisterende forhold

Ejendomme og ejerforhold

Lokalplanen omfatter matr. nr. 7bh, 7bl samt del af 6a og 5d af Askov by, Malt.

Ejendommen matr. nr. 7bl af Askov by, Malt omfatter et teknisk regnvandsbassin og er ejet af Vejen Forsyning. De øvrige ejendomme er privat ejede.



Zoneforhold

Det eksisterende område ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

Området er eksisterende landbrugsareal tilhørende landbrugsejendommen Askov Nedergaard, Vejenvej 10 i Askov. Landbrugsdriften på ejendommen er planlagt nedlagt senest i år 2024, hvorefter også det resterende af ejendommens areal kan overgå til byzone som boligareal.

Landbrugspligt

Matr.nr. 5d og 6a Askov by, Malt er pålagt landbrugspligt i følge landbrugsloven.

Natur og landskab

Landskab

Askov ligger lige vest for Vejen i et landskab, der skråner ned mod den smeltevandsdal, Kongeåen løber i. Områder er et forholdsvis åbent landbrugsland med flere gravhøje og området gennemskæres af den officielle hærvejsrute. Askov og landskabet omkring Askov bevidner om mange historiske hændelser, lige fra tidlig jernalder.

Lokalplanområdet ligger i bykanten til Askov, hvor der udover parcelhuse også ligger La Cour Museet og en aktiv landbrugsejendom med jorde ind i byen og med et gårdanlæg som var fredet indtil sidst i 2019.

Der ses et stort potentiale i at fremhæve byens historiske elementer, både historien knyttet til særlige bygninger og personer, for eksempel Poul la Cour, men også historie, der knytter sig til hærvejens forløb gennem byen.

Terræn og beplantning

Lokalplanområdets højeste punkt ligger i ca. kote 66,5 meter over DNN. Dette punkt ligger i områdets vestlige hjørne mod V. Skibelundvej, hvorfra terrænet falder mod syd-øst. Terrænet ligger lavest i kote 62 meter over DNN.

I lokalplanens nordlige afgrænsning mod landbrugsejendommen er registreret et jorddige, som er fjernet. Diget har været beplantet med egetræer, hvoraf kun enkelte er bevaret. I skel mod V. Skibelundvej findes et eksisterende læhegn bestående af blandt andet hvidtjørn og elm. Hegnene er ca. 2-4 m høje og med enkelte mindre udgåede elmetræer og spredte huller uden vedvegetation. Læhegnet er ikke bevaringsværdigt.



Vandløb og søer

I lokalplanområdet findes et eksisterende regnvandsbassin på matr. 7bl. Bassinet er aktuelt registreret som beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Hvis registreringen i fremtiden bortfalder, vil området kunne udnyttes til boligformål.

Omgivelser, veje og stier

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet er ikke bebygget.

Trafikale forhold

Adgang til lokalplanområdet sker i dag hovedsageligt via eksisterende markvej fra landbrugsejendommen Vejenvej 10. Det er desuden mulighed for vejadgang fra Ø. Skibelundvej mod nord og også mulighed for stibetjening umiddelbart syd herfor.



Omgivelser

Lokalplanområdet grænser mod nord op til landbrugsejendommen Vejenvej 10 og mod øst til eksisterende boligområde, hovedsageligt fra 1960'erne, langs Ø. Skibelundvej. I den vestlige afgrænsning ligger flere historiske bygninger fra omkring 1900 bl.a. LaCours forsøgsmølle. Mod syd er åbent landbrugsland.



Elmevænget

Matr. nr. 7bh er i Elmevængets udstykningstilladelse fra 1972 blev udlagt til legeplads og fællesarealer til områdets beboere.

Matr. nr. 7bh er privatejet, og området ligger i dag i landzone.

Arealet er indarbejdet i lokalplanen for at skabe en sammenhæng til Elmevænget og sikre adgang mellem de to boligområder. Elmevænget vil således få fordel i nærheden til fællesarealer, legeplads og stisystemet ved Poul la Cours Vej. De beskrevne vilkår i udstykningstilladelsen fra 1972 bevirker ikke at beboere på Elmevænget har ejerrettigheder over matriklen.

Miljøforhold

Støj- og lugt påvirkning

Syd-øst for lokalplanområdet, øst for Ø. Skibelundvej ligger et erhvervsområde med et snedkerværksted. Der kan forekomme ikkevæsentlig støjpåvirkning fra dette område.

Der vil kunne opstå ikkevæsentlige gener fra landbrugsdriften på Vejenvej 10. Som forudsætningen for igangsætning af lokalplanarbejdet, har ejeren af hele området og projektinvestoren indgået en aftale om, at alt husdyrhold på Vejenvej 10 ophører senest 1. juli 2024, og at ejeren fremadrettet ikke må opføre nye bygninger eller anvende eksisterende bygninger til landbrugsformål.

Lokalplanens hovedindhold

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i en konkret henvendelse fra en projektinvestor om et udvikle området til byggegrunde. Placeringen mellem V. Skibelundvej og Ø. Skibelundvej er udlagt til boligformål i kommuneplanen og er et naturligt skridt i byudviklingen i Askov.

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

De interne veje i det nye boligområde tænkes anlagt som alleer med egetræer og 5 m bredde, friholdte græsarealer på hver side. På den måde opleves vejforløbet åbent og indbydende, og dette gennemgående greb giver området sin egen særlige karakter.

Lokalplanområdet gennemskæres af et snoet grønt friareal, hvor også den kommunale cykelsti anlægges. Dette grønne areal får desuden en forgrening mod nord, så det således får sammenhæng til området mod nord, som udvikles som etape 2. I disse grønne friarealer etableres forskellige aktiviteter som legepladser, træningsfaciliteter, boldbaner osv. De grønne arealers forbindelse til byen og det kommende cykelstinet, bevirker at området bliver brugbart for byens borgere og ikke alene for områdets kommende beboere.

Terrænet falder fra den nordlige afgrænsning mod det syd-østlige hjørne og veje og grønne arealer er planlagt, så der kan ledes vand mod et teknisk bassin, som placeres på det vådeste sted syd-øst for lokalplanområdet. Det er aftalt mellem Vejen Kommune, projektinvestorerne og Vejen forsyning at overflade- og tagvand ledes fra området i rør, da jordbundsforholdene ikke egner sig til nedsivning. De grønne arealer indrettes dog med lavninger, som kan optage overfladevand i tilfælde af ekstremregn.

Området udstykkes til fritliggende boliger eller dobbelthuse på dels almindelige parcelhusgrunde over 700 m² og på dels små grunde på 500 – 700 m². Bebyggelse må etableres i op til 2 etager.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for vej-, og stiarealer, udendørs belysning, beplantning og fælles opholdsarealer og sikrer at det nordlige sten- og jorddige reetableres og bevares.



Byudvikling omkring Askov Nedergaard

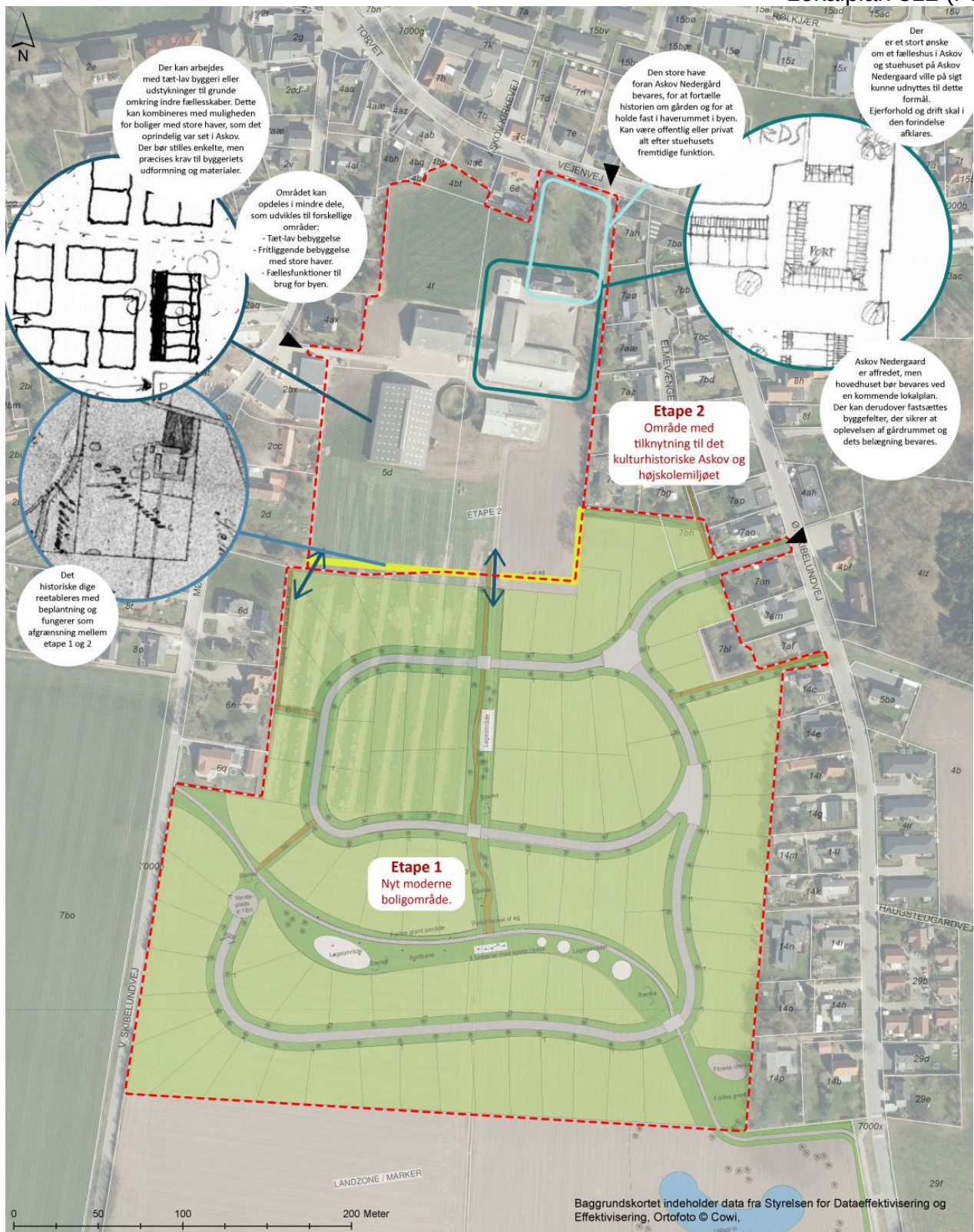
I forbindelse med lokalplanarbejdet har der været drøftelser om hvordan området nord for lokalplanafrænsningen kan udvikles både i samspil med Askov by og med det nye boligområde. Det nordlige område omkring Vejenvej 10, Askov Nedergaard, fungerer i dag som landbrug, men det er aftalt, at husdyrproduktionen ophører senest 1. juli 2024. Det er efterfølgende vigtigt at der skabes et sammenhængende område, på trods af at de to etaper udvikles på forskellige tidspunkter.

I samarbejde med Askov Bylaug og andre lokale interessenter er de første skridt mod udviklingen af det nordlige område allerede taget. Vejen Kommune har ved et velbesøgt borgermøde og ved en efterfølgende workshop modtaget flere input til hvordan de lokale ser området vil kunne udvikles til gavn for byen. Samarbejdet skal sikre at der skabes gode rammer for fællesskab, som er karakteristisk for Askov, hvor der er et meget attraktivt og engageret lokalsamfund.

Området udvikles med inspiration fra Askovs kulturhistoriske fortælling i samspil med Askov Nedergaards smukke stuehus og det grønne landsbymiljø. Askov Nedergaard fortæller historien fra det historiske Askov om de gamle gårdanlæg med store haver ud mod hovedvejen. Stuehuset kunne f.eks. indgå i et lokalt bevaringsværdigt kulturmiljø, hvor der arbejdes med en nye fortolkninger af gårdrummet. Der bør generelt arbejdes med bestemmelser for bebyggelsers omfang og placeringer og materialer ved en kommende lokalplan for etape 2.

Intentioner for udvikling af området omkring Askov Nedergaard:

- Fællesskabstanken
 - Vi vil udvikle i fællesskab - borgerdrevet udvikling.
 - Der ønskes mulighed for mere fællesskab – f.eks. et fælleshus/kulturhus.
 - Nye boliger etableres omkring mindre lokale fællesskaber f.eks. gårdmiljøer.
- Stiforbindelser og på andre måder sammenhæng mellem boligområder mod syd og Askov by.
- Bevare Askov Nedergårds stuehus og den store have, som er karakteristisk for Askov.
- Genfortolke Nedergaards klassiske gårdrum med nye bygninger.
- Gerne mulighed for tæt-lav boliger i området, nogle evt. egnet til seniorer.
- Særlig fokus på bæredygtighed.
- Fastsætte enkelte, men klare retningslinjer for kommende bebyggelse. Der skal ikke bygges i gammel stil, men sikres at ny, moderne bebyggelse kan passe ind i Askov midtby og til Nedergaards stuehus.



Erhverv

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

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

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

Indenfor en afstand af 500 m befinder der sig 2 produktionsvirksomheder indenfor disse kategorier. Det drejer sig om virksomheden Epoke, der ligger ca. 350 m fra området, og Specialsnedkeriet ApS, der ligger ca. 220 m fra området.

Vejen Kommune vurderer, at lokalplanens virkeliggørelser ikke begrænser i den fortsatte drift eller udviklingsmuligheder for virksomhederne i området.

I vurderingen er der bl.a. lagt vægt på, at Epoke og Specialsnedkeriet begge er virksomheder i miljøklasse 5, og ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning er den anbefalede afstand til boligområder dermed 150 m. Virksomhederne ligger således længere fra det kommende boligområde, end den anbefalede afstand.

Der er i Vejen Kommunes vurdering desuden lagt vægt på, at der ligger flere eksisterende boliger mellem virksomheden Epoke og lokalplanområdet. Virksomheden har desuden en miljøgodkendelse, der regulerer dens miljøpåvirkning. Også mellem Specialsnedkeriet og lokalplanområdet ligger flere eksisterende boliger. Det er ved periodevis tilsyn konstateret at miljøpåvirkning fra virksomheden ikke er af væsentlig betydning, ligesom virksomhedens drift aldrig har givet anledning til at naboer har klaget over virksomheden.

Forhold til anden lovgivning

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

Naturbeskyttelse

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet er der registreret en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Ifølge lovens § 3 må der ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m².

Søen er et regnvandsbassin på matr. 7bl sm ejes af Vejen Forsyning. Bassinet kan ikke benyttes til mere eller mindre regnvand uden dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Hvis registreringen i fremtiden bortfalder, vil området kunne udnyttes til boligformål.

Vandløbsloven

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

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

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 rapport fra DMU (Faglig rapport nr. 635 og nr. 322) findes i området vandflagermus, sydflagermus, troldflagermus, pipistrelflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og grøn mosaikguldsmønt. Det forventes ikke at nogen af ovennævnte arter er i lokalplanområdet som hidtil har været dyrket mark, og flere arter enten kræver vand, træer eller soleksponerede skrænter.

Vejen Kommune vurderer, at realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter. Der ændres ikke på eksisterende 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. Derimod reetableres et fjernet dige, der plantes egetræer og anlægges nyt regnvandsbassin, som vil kunne gavne disse arter. Der sker med andre ord ikke ændringer i forbindelse med realisering af planen, der kan være til skade for de sjældne og truede arter, jf. Habitatbekendtgørelsen.

Beskyttede diger og fortidsminder

Der er et beskyttet jord- og stendige i lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod ejendommen Vejenvej 10. Diget er et udskiftningsdige fra 1785 og har kulturhistorisk betydning. Dog er dele af diget i dag ikke synligt og sandsynligvis fjernet ulovligt.

Lokalplanen indholder bestemmelser om at diget skal reetableres med beplantning og bevares. For at sikre en forbindelse mellem lokalplanområdet og det nordlige område og Askov by giver lokalplanen mulighed for op til 3 gennembrud i en bredde på 4 m.

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.

Askov Nedergaard på adressen Vejenvej 10 har indtil 2019 været fredet. I december 2019 har Slots- og Kulturstyrelsen dog valgt at ophæve fredningen.

Fra Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse:

"Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at stuehuset og den fornyede avlsgård på Vejenvej 10, Askov Nedergård, Vejen Kommune, har opretholdt de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning....

... Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at stuehuset og den fornyede avlsgård på Vejenvej 10, Askov Nedergård, Vejen Kommune, har opretholdt de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fortsat fredning."

Det er Vejen Kommunes hensigt at stuehuset på Askov Nedergaard bevares ved en kommende lokalplan for området.



Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og/eller indenfor indvindingsopland til almene vandværker (Askov vandværk). Disse områder skal som udgangspunkt friholdes for erhverv og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

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

Arkæologiske undersøgelser

Museet har gennemført arkæologiske forundersøgelser af det 11 ha store område. Forundersøgelserne blev gennemført over to omgange, først i 2011 hvor den østlige halvdel af arealet blev forundersøgt, og igen i foråret 2019 som omfattede den vestlige halvdel af arealet. Disse forundersøgelser påviste væsentlige jordfaste fortidsminder, som hovedsaligt stammer fra yngre jernalder, på 4,9 hektar af arealet. I forhold til museumsloven skal disse fortidsminder udgraves, før de ødelægges af jordarbejde. Projektinvestoren har derfor fået museet til at iværksætte en endelig udgravning af dette areal.

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.

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

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

Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet kan lejlighedsvis være påvirket af ikkevæsentlig støj fra snedkervirksomheden på Ø. Skibelundvej 47. 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.

Støj fra veje

Lokalplanområdet kan være påvirket af ikkevæsentlig trafikstøj fra Ø. Skibelundvej og V Skibelundvej. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder.

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

Lugt

Lokalplanområdet kan i perioder være påvirket af ikkevæsentlig lugt fra det sæsonprægede dyrehold på ejendommen Vejenvej 10. Virksomheder skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning. Miljøforhold herunder støj, støv, lugt m.v. reguleres i miljøgodkendelsen.

Forhold til anden planlægning

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

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

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.

Masterplan

I 2008 blev der udarbejdet en masterplan for Vejen Kommune. I dokumentet udgør arealerne vest for Boulevarden en del af Vejens grønne bælte - en grøn korridor, der strækker sig fra Askov op til erhvervsområdet Vejen Vest. Bæltet har til formål at fastholde grøn/åben/rekreativ karakter af arealerne vest for Boulevarden således, at der opnås sammenhæng med grønne områder vest for Vejen.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med masterplanen.

Kommuneplan

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med hovedstruktur og retningslinjer i Kommuneplan 2017 og målsætningen om at fremme og understøtte projekter, der kan være med til at fremme et varieret boligudbud af høj kvalitet. Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer.

Som det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser nedenfor, er lokalplanen generelt i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår anvendelse og bebyggelseshøjde. Men lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse omkring etageantal og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 14) til kommuneplanen, som gør det muligt at bygge i 2 etager og med en bebyggelsesprocent 40 % for åben-lav bebyggelse på grunde på 700 m² eller derunder.

Rammebestemmelser

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 6.B.04 – Askov Syd er følgende gældende for lokalplanlægningen inden for området:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til Boligområde.

Særlige bestemmelser for Kommuneplan 2017

Der skal sikres en naturlig afgrænsning ud mod det åbne land.

Se i øvrigt 'Generelle rammer'.

Bebyggelsens art og anvendelse

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

Foreslås at der tilføjes regnvands- og klimaanlæg.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Foreslås ændret ved kommuneplantillæg 14 til 2 etager.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom:

Max. 30 ved åben-lav boligbebyggelse,

Max. 40 ved tæt-lav boligbebyggelse

Max. 40 ved offentlig bebyggelse.

Forslag til tilføjelse ved kommuneplantillæg 14:

40 % for åben-lav bebyggelse på grunde på 700 m² eller derunder

Infrastruktur

Antal p-pladser:

2 pr. bolig ved åben-lav

1½ pr. bolig ved tæt-lav

Individuel vurdering ved offentlige formål

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.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i by- og landzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

Byer

2.2.1 Retningslinje for detailplanlægning af boligområder

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

Området planlægges som et åbent, grønt boligområde, med karaktergivende beplantning og store fællesområder med aktiviteter, der indbyder til fællesskab. De grønne fællesområder skal indrettes så de kan håndtere overskydende vand i forbindelse med ekstremregn. I forhold til bæredygtighed giver lokalplanen mulighed for at etablere boliger med lavt energibehov, vedvarende energiforsyning og med bæredygtige materialer. Placeringen mellem V. Skibelundvej og Ø. Skibelundvej afslutter byen mod syd, samtidig med at stisystemer sikrer forbindelsen til Askov by og giver de omkringboende mulighed for at udnytte området. Lokalplanen stiller derudover krav til tilgængeligheden i området.

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

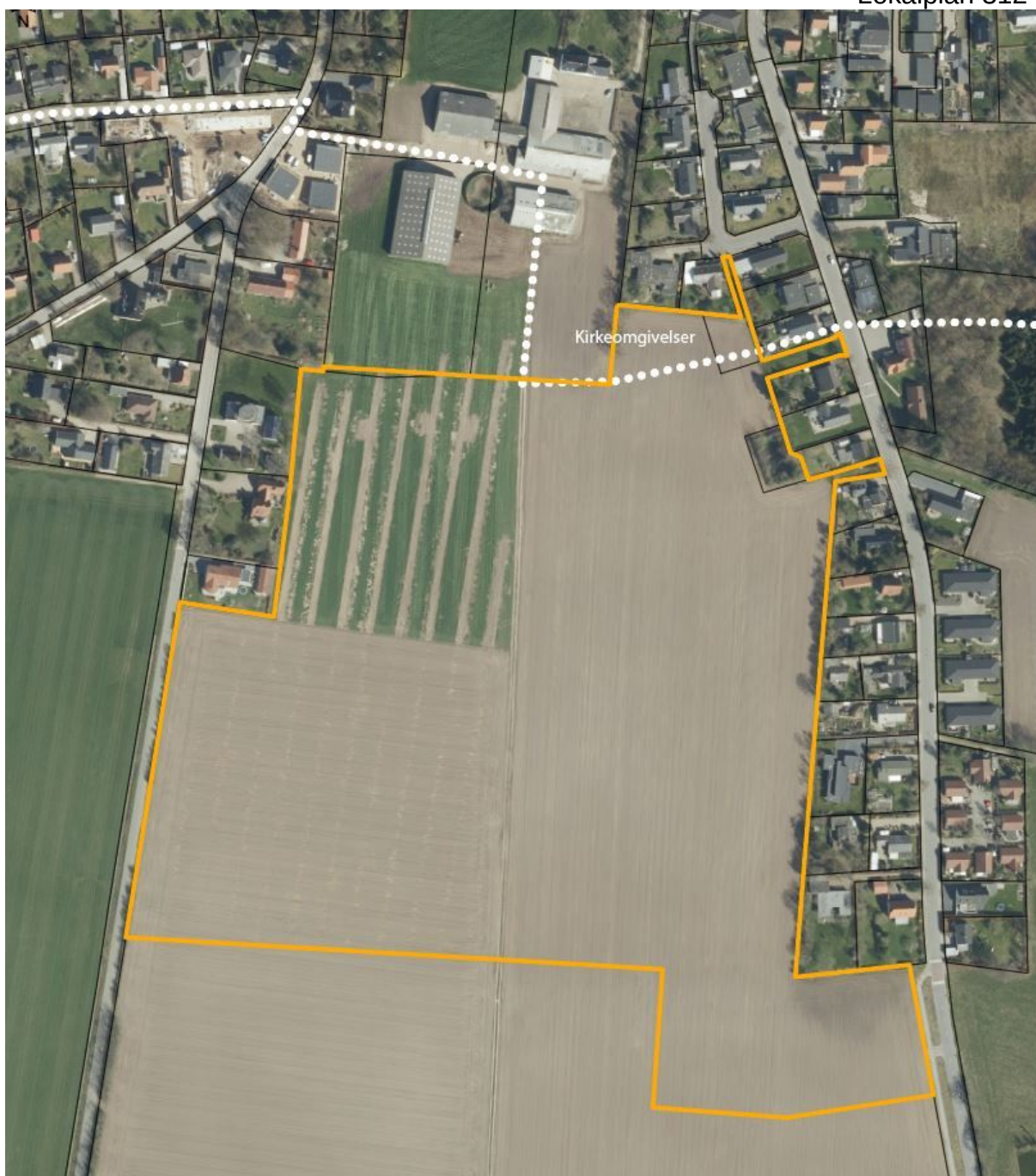
Kultur, turisme og friluftsliv

4.2.1 Retningslinje for kulturhistoriske værdier

Kirkeomgivelser:

Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Lokalplanens nordligste del ligger indenfor kirkeomgivelser omkring Askov kirke. Afstanden til kirken er ca. 450 m. Der er i forvejen bebyggelse mellem det nye lokalplanområde og kirken. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på kirkens omgivelser.



4.4.2 Retningslinje for rekreative stier og friluftsområder

De eksisterende og planlagte rekreative stier af regional og national betydning fastholdes og fremgår af kort.

Der skal i samarbejde mellem statsskovdistrikter, kommuner og private lodsejere tilvejebringes de fornødne arealer til en udbygning af stisystemerne, herunder arealer til rekreativt ophold i tilknytning til stisystemer og væsentlige rekreative områder.

Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, må ikke foretages.

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

Boligområdet disponeres, så den planlagte offentlige cykelsti anlægges gennem det centrale grønne fællesområde. Dette giver liv til boligområdet og giver trafikanter på cykelstien en bedre oplevelse.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Støjforhold

6.1.2 Retningslinje for arealer til støjfølsom anvendelse

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 højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

I vurderingen er der bl.a. lagt vægt på at Specialsnedkeriet, som ligger ca 220 m fra lokalplanområdet, er en virksomhed i miljøklasse 5, og ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning er den anbefalede afstand til boligområder dermed 150 m. Virksomheden ligger således længere fra det kommende boligområde, end den anbefalede afstand.

Der er i Vejen Kommunes vurdering desuden lagt vægt på, at der ligger flere eksisterende boliger mellem virksomheden Specialsnedkeriet og lokalplanområdet. Der er ved periodevise tilsyn konstateret at miljøpåvirkning fra virksomheden ikke er af væsentlig betydning, ligesom virksomhedens drift aldrig har givet anledning til at naboer har klaget over virksomheden.

Sektorplaner / forsyningsplaner

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

Varmeforsyning

Området er udlagt til individuel opvarmning (f.eks. jordvarme, varmepumpe, solfanger, olie, træpiller, brændefyr).

Ved ønske om etablering af fjernvarme i området, skal der laves et projektforslag for området, som udlægger det til kollektivt forsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Askov vandværk.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2008-2011 med tillæg. Ved ny- eller omlægning af kloak skal ledningerne tilsluttes offentligt kloaksystem efter byrådets nærmere godkendelse. For den del, som ikke er omfattet, vil der blive udarbejdet 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 bebyggelser 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.

Lokal udviklingsplan for Askov 2016-2025

I Askov har man udarbejdet en lokal udviklingsplan, som giver et bud på, hvordan man ser fremtiden og hvordan man kommer derhen.

Man har i udviklingsplanen beskrevet en række visioner, udfordringer og udviklingsmuligheder som man ser i byens fremtid. Der er i planen særligt arbejdet med muligheder for udvikling indenfor temaerne Trafik, Bosætning, Forskønnelse, Turisme og Forsamlingshus.

Lokalplanen er med planlægningen af en ny offentlig cykelsti til skolen i overensstemmelse med udviklingsplanens formål om:

- At skabe størst mulig trafiksikkerhed i Askov og omegn for fodgængere, cyklister og bilister samtidig med, at der også tænkes på de erhvervsdrivende og turismen.
- Lokalplanen er desuden med planlægningen af det nye boligområde i overensstemmelse med udviklingsplanens formål om:
- At gøre det attraktivt og spændende at bosætte sig i Askov
Herunder:
 - Opretholdelse af det grønne bælte mellem Askov og Vejen til indpasning af offentlige institutioner, så som skoler, m.v.
 - Videreudvikling af boligudstyknings syd for Askov.

Lokalplan

Lokalplanområdet har hidtil ikke været omfattet af lokalplan

Miljøvurdering

Det fremgår af § 8, stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at kommunen i nogle tilfælde skal lave en miljøvurdering af en lokalplan og kommuneplantillæg inden de vedtages. Ved lokalplan 312 og kommuneplantillæg 14 har kommunen efter § 8, stk. 2 vurderet, at planerne kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, og derfor kan kommunen efter §10 lave en screening af planerne, 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 især den øgede trafikafvikling i området, påvirkning af særlige kulturmiljøer i Askov og lokalbefolkningens fremtidige mulighed for brug af området blevet vurderet. Derudover er der set på støj- og lugtpåvirkning fra nærliggende virksomheder.

Vurdering af trafikforhold:

Lokalbefolkningen har udtrykt bekymring for det nye boligområdes effekt på trafikken i Askov. Derudover har mange haft et ønske om at adgangsvejen til boligområdet flyttes til den sydlige del af området.

Vejen Kommune har gennemført en vurdering af trafikbelastningen i Askov ved de mulige adgangsforhold til området. På den baggrund er det besluttet, at vejbetjeningen af boligområdet etableres i den sydligste del af området. Herved forventes det, at en stor del af trafikken mellem det nye boligområde og Vejen by og tilslutningerne til motorvejen mod syd vil foregå via den mere robuste vejinfrastruktur på Ø. Skibelundvej og Boulevarden frem for gennem Askov.

En placering af adgangsvejen syd for den nuværende bygrænse vurderes desuden at være den trafikikkerhedsmæssig bedste løsning, idet der er plads til at adgangen kan udformes med meget gode oversigtsforhold.

Det nye boligområde forventes at kunne give en mindre procentvis forøgelse af trafikken på Vejenvej/Maltvej gennem Askov – estimeret under 3 - 5%, og mindre med en adgangsvejen i den sydlige del af området.

Vurdering af kulturhistorie:

Askov har en særlig kulturhistorisk fortælling og specielt omkring højskolemiljøet og de af højskolefolket opførte bygninger i byen. Som nabo til lokalplanområdet mod V. Skibelundvej ligger Poul la Cours forsøgsmølle, som med sit lille museum og forsøgscenter, viser hvordan de tidlige skridt til hvor tids vindeenergi blev taget i slutningen af 1800 tallet. Efter aftale med museet er der i lokalplanen udlagt en sti, som forbinder området med et grønt areal lige nord for museet, som evt. på sigt kan udnyttes til udendørs museumsaktiviteter. Samtidig sikrer stiens udlæg også en afstand fra fremtidigt byggeri til museets område.

Vurdering af fælles arealer:

Som en del af lokalplanområdet indgår grønne kiler med store fællesarealer og gennemgående stier. Sammen med de bredde, åbne vejforløb med egetræer, får de området til at fremstå indbydende og inviterende. Stier forbinder de nærliggende boligområder og veje med det nye boligområde, og i fællesområderne skabes aktiviteter som leg, træning, boldspil og beplantning som frugttræer o.lign. Dermed lægger området op til at byens befolkning også benytter arealerne, og bruger de nye stisystemer.

Vurdering af miljøforhold:

På ejendommen Vejenvej 10 kan der i perioder opleves milde lugtgener fra det sæsonprægede dyrehold. Ejeren af ejendommen og projektinvestorerne har indgået en aftale om, at alt husdyrhold på Vejenvej 10 ophører senest 1. juli 2024, og at ejeren fremadrettet ikke må opføre nye bygninger eller anvende eksisterende bygninger til landbrugsformål. Der er givet en ny miljøgodkendelse, som begrænser dyreholdet

på ejendommen, og støj, støv, lugt m.v. reguleres i miljøgodkendelsen.

Lokalplanområdet kan lejlighedsvis være påvirket af svag støj fra Specialsnedkeriet, som ligger ca 220 m fra lokalplanområdet. Snedkeriet er en virksomhed i miljøklasse 5, og ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning er den anbefalede afstand til boligområder dermed 150 m. Virksomheden ligger således længere fra det kommende boligområde, end den anbefalede afstand. De ligger flere eksisterende boliger mellem virksomheden Specialsnedkeriet og lokalplanområdet. Det er ved tilsyn konstateret at miljøpåvirkning fra virksomheden ikke er af væsentlig betydning, ligesom virksomhedens drift aldrig har givet anledning til at naboer har klaget over virksomheden.

Ovenstående er et resume af miljøscreeningen som 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 312 og tillæg 14 til kommuneplan. 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 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.

Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

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

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

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.

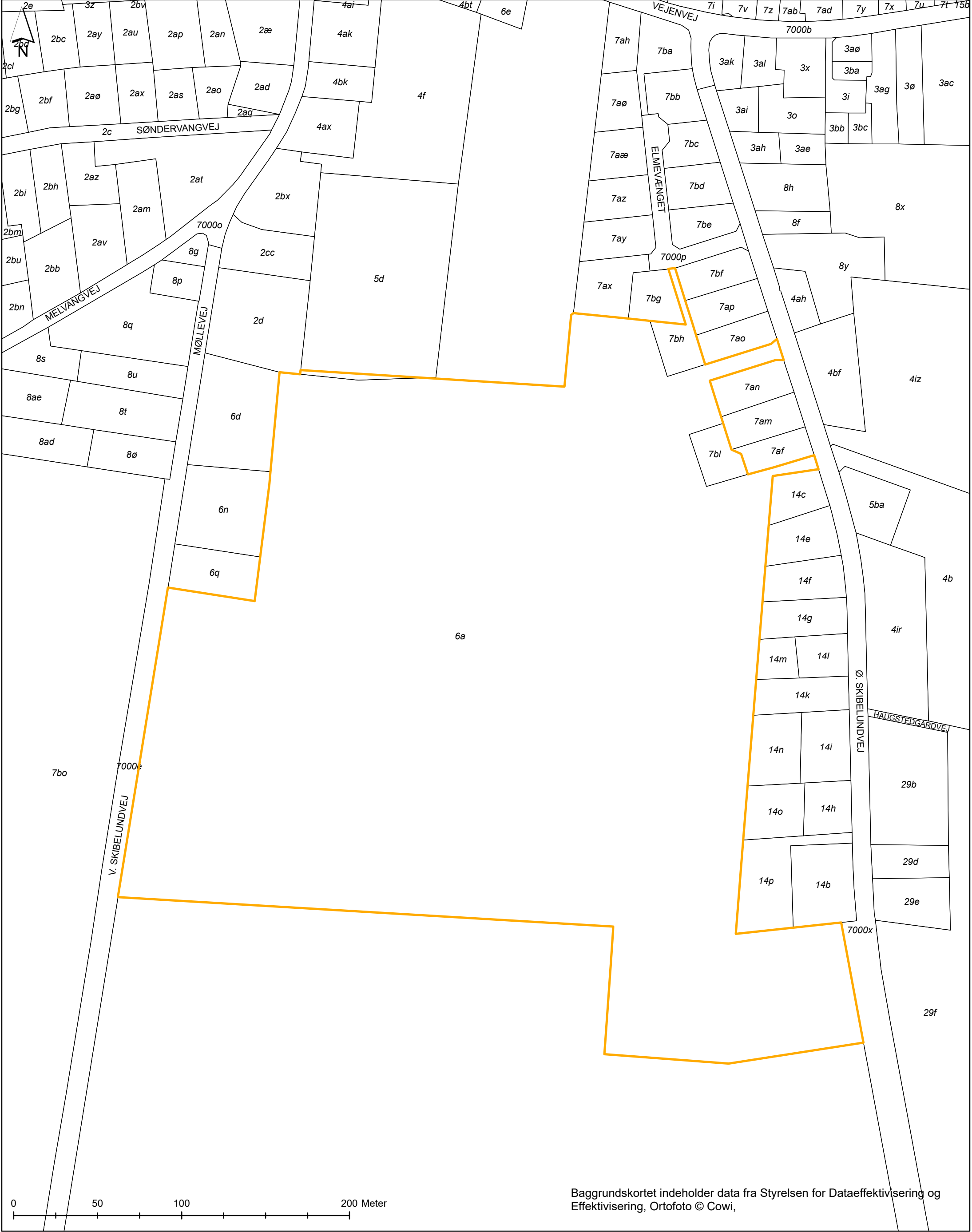
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom, når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og 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 21.08.2020 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 20.08.2021.

Bilag

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



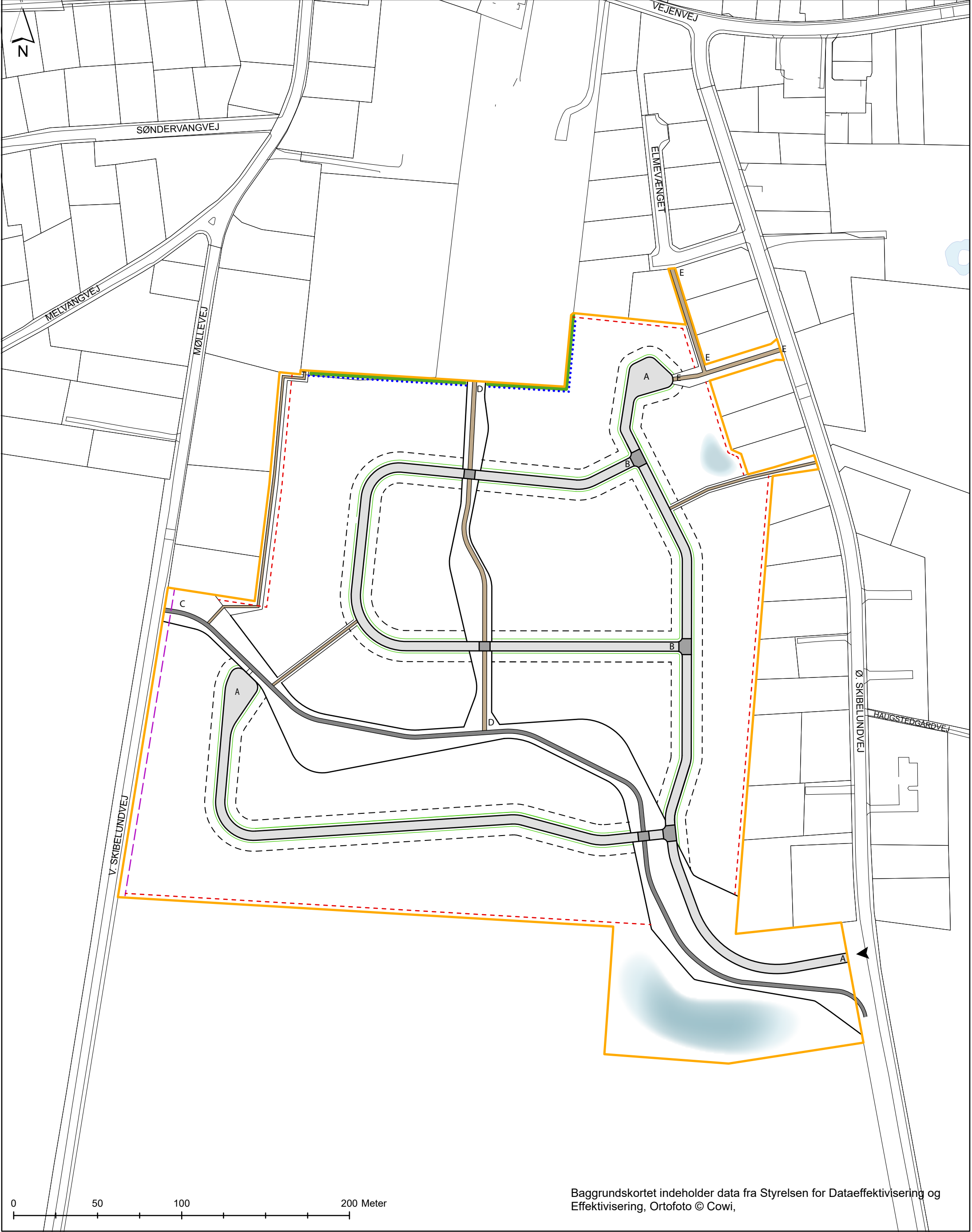
 Lokalplanområde_312

Bilag 1 - Lokalplanens område

August 2020 Målforhold 1:2.000

 **Vejen** KOMMUNE

A3



Baggrundskortet indeholder data fra Styrelsen for Dataeffektivisering og Effektivisering, Ortofoto © Cowi,

- Lokalplanområde
- Interne veje
- Vejskel
- Byggelinje 5 m fra skel ved boligvej
- Byggelinje 2,5 m fra skel
- Byggelinje 4 m fra skel
- Vejadgang
- Offentlig cykelsti
- Stier
- Reetableret dige
- Bygge- og beplantningslinje ved digefod

Bilag 2 - Arealanvendelse

August 2020 Målforhold 1:2.000

 **Vejen** KOMMUNE

A3



 Lokalplanområde



FORSLAG

Tillæg 14

KOMMUNEPLAN 2017

Vejen Kommune



*Forslaget er revideret efter tidligere offentlig
høring fra den 13. maj 2020 til den 10. juni 2020.*

August 2020

Status for lokalplanen

18. august 2020

Byrådet vedtager tilpasset forslag til lokalplan 312 og kommuneplantillæg 14

Efter indstilling fra Udvalget for Teknik & Miljø og Økonomiudvalget vedtager Vejen Byråd har den 18. august 2020 vedtaget at sende et tilpasset forslag til Lokalplan 312 for et område til boligformål, samt tilhørende Tillæg 14 til Kommuneplan 2017, i 4 ugers fornyet offentlig høring.

Forslag til lokalplan 312 og tillæg 14 har tidligere været i offentlig høring i perioden den 13. maj 2020 til den 10. juni 2020. I forbindelse med høringen har Vejen Kommune modtaget 12 høringssvar. Den gennemgående bekymring i høringssvarene drejede særligt sig om adgangsforhold til området og forventet trafikbelastning i Askov by. På baggrund af høringssvarene og en udvidet vurdering af trafikforholdene foreslås det, at lokalplanen tilpasses bl.a. med en flytning af vejadgangen til den sydlige del af området. Som følge heraf har det været nødvendigt at udvide lokalplanafgrænsningen.

Det tilpassede lokalplanforslag udsendes i en fornyet offentlig høring i 4 uger.

Lokalplanforslaget er derudover tilrettet i forhold til andre mindre forhold.

Link til byrådets dagsorden

12. maj 2020

Byrådet vedtager forslag til lokalplan 312 og kommuneplantillæg 14

Efter indstilling fra Udvalget for Teknik & Miljø og Økonomiudvalget vedtager byrådet forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget, og planerne sendes i 4 ugers offentlig høring. Fristen for høringen fastsættes til d. 10. juni.

28. januar 2019

Økonomiudvalget orienteres om planskitse for området

Udarbejdet planskitse for etape 1 som danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplan 312.



Beskrivelse af en vision for etape 2 omkring Vejenvej 10, som angiver hvilke intentioner Vejen Kommune og lokale interessenter har for den fremtidige udvikling af området.

6. oktober 2019

Økonomiudvalget har besluttet at planarbejdet til lokalplan 312 og kommuneplantillæg 14 igangsættes.

Vejen Kommune har modtaget en ansøgning fra en projektinvestor om udarbejdelse af ny lokalplan til boligformål for en ny privat udstykning i det sydlige Askov mellem V. Skibelundvej og Ø. Skibelundvej. Udviklingen af boligområdet er opdelt i to etaper efter dialog med projektinvestoren, ejeren af Vejenvej 10 og Vejen Kommune.

Ansvarlig planlægger

Louise Ulderup
Arkitekt, planlægger

Tlf. 79 96 62 79

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 helhedsmæssige interesser. Gennem lokalplanen sikres det, at flest mulige interesser bliver tilgodeset, eller i hvert fald hørt, inden der bliver truffet beslutning om, hvad der skal ske.

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

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

Klagevejledning

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

Klagevejledning

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

Alle med en retlig interesse i sagens udfald kan klage.

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

Ønsker du at klage

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

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

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

Retlige spørgsmål omfatter bl.a. spørgsmål om:

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