

Forslag

Delvis ophævelse af Lokalplan 162

for jordbrugsparceller i Bække, Gesten og Veerst



Forslag vedtaget d. 09. december 2025



Vejle KOMMUNE

Indhold

Vejledning	3
Baggrund	4
Redegørelse	4
Fremtidige planforhold	5
Miljøvurdering	5
Delvis ophævelse af lokalplanen	5
Midlertidige retsvirkninger	6
Vedtagelsespåtegning	7
Klagevejledning	8
Kortbilag 3A.....	9

Vejledning

Når et område lokalplanlægges, fastlægges der i lokalplanen bestemmelser om formål og anvendelse af området, som Byrådet ikke senere kan dispensere fra. Hvis der ønskes en ændring af et områdes anvendelse skal der derfor som hovedregel udarbejdes en ny lokalplan.

Byrådet har dog mulighed for, jf. planlovens § 33, at ophæve dele af eller hele lokalplanen, når planlægningen for området ikke længere findes nødvendig.

Hvis planen kun ønskes ophævet for en del af det areal, som byplanvedtægten eller lokalplanen omfatter, kan der ske delvis ophævelse af byplanvedtægten eller lokalplanen for dette areal, således at planen opretholdes for de øvrige arealer i lokalplanområdet.

Herefter gælder alene kommuneplanens rammebestemmelser for området. Byggemulighederne reguleres af bygningsreglementet og Planlovens § 35.

Ophævelse af en lokalplan følger samme vedtagelses- og offentlighedsprocedure, som vedtagelse af en ny lokalplan.

Baggrund

Lokalplan 162 for jordbrugsparceller blev vedtaget af Vejen Kommunalbestyrelse den 13. juni 2006.

Lokalplanen omfatter 3 delområder, beliggende i henholdsvis Bække, Gesten og Veerst. Lokalplanen muliggør jordbrugsparceller og blev lavet med baggrund i et ønske om at fremme bosætningen i kommunens mindre byer.

Delområde 2 ligger vest for Gesten by og grænser ned til Gesten Å. Omtrent halvdelen af arealet er udnyttet til jordbrugsparceller, imens den resterende halvdel anvendes til landbrugsjord.

Vejen Kommune har modtaget en henvendelse fra grundejeren af landbrugsjorden, som ønsker at etablere et naturprojekt på deres jord. Da der ikke er planer om at udnytte arealet til jordbrugsparceller, ønsker Vejen Kommune at imødekomme naturprojektet ved at ophæve den del af lokalplanens delområde 2, der ligger indenfor det ønskede naturprojekt. Området vil med sin ophævelse fastholde sin nuværende status som landzoneareal.

Redegørelse

Vejen Kommune har vurderet, at planlægningen for området ikke længere er nødvendig, da området er ubebygget landbrugsjord, og der ikke er planer om, at området i fremtiden skal anvendes til jordbrugsparceller.

Området, der ophæves fra lokalplanens delområde 2, er vist på kortbilag 3A, og består af matr.nr. 4ab, dele af 18c, 8k og 4af, alle af V. Gesten By, Gesten.

Delområde 2 er beliggende indenfor Kommuneplanens rammebestemmelser for område 9.B.04 - *Område ved Engen/ Staushedevejen*, der udlægger området til boligområde. Med den delvise ophævelse af lokalplanen følger et kommuneplantillæg nr. 6, der ophæver kommuneplanrammen for den del af området, der ligger indenfor det fremtidige naturprojekt.



Kortet viser delområde 2s afgrænsning. Den stiplede linje viser det areal, der ophæves fra Lokalplan 162.

Fremtidige planforhold

Efter ophævelsen vil Lokalplan 162 ikke længere være gældende for det skraverede område vist på kortbilag 3A, der så i stedet reguleres efter de generelle bestemmelser i bygningsreglementet og Planlovens § 35 om landzoneadministration.

For det resterende område sker der ikke ændringer i Lokalplan 162 og kommuneplanramme 9.B.04.

Miljøvurdering

Vejen Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at den delvise ophævelse af Lokalplan 162 ikke får væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes derfor, at den delvise ophævelse af byplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Vurderingen er begrundet i, at området i dag er landbrugsjord og ikke er udnyttet til boligformål. Den fremtidige anvendelse til naturprojekt vil derfor være i overensstemmelse med de nuværende forhold og ikke medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Afgørelsen offentliggøres i forbindelse med forslaget.

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 forlag til lokalplanændringen. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke ansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planer eller programmer kan realiseres.

Berørte myndigheder har i perioden fra den 20. oktober til d. 3. november 2025 haft mulighed for at kommentere hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af forslagene.

Vejen Kommune har ikke modtaget bemærkninger fra berørte myndigheder.

Delvis ophævelse af lokalplanen

Hermed ophæver Vejen Byråd del af Lokalplan 162 for jordbrugsparceller i Gesten. Ophævelsen omfatter matriklerne 4ab, dele af 18c, 8k og 4af, alle af V. Gesten By, Gesten, som vist på kortbilag 3A.

Arealet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Miljøvurdering (lovgrundlag):

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering, skal kommunen foretage en miljøscreening. Screeningen foretages på grundlag af LBK nr. 4 af 03.01.2023 om miljøvurdering af planer og programmer, og af konkrete projekter (VVM), § 8. 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.

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/planklagenaevenet/>.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

Offentlig høring

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planlovens § 33 beslutte at ophæve en lokalplan for et område, hvis den skønner, at lokalplanen ikke længere er tidssvarende eller nødvendig. Forud for beslutningen skal et forslag til ophævelse offentliggøres i mindst 4 uger.

Efter udløbet af høringen vurderer kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og beslutter, om ophævelsen skal gennemføres.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget om delvis ophævelse af Lokalplan 162 er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den 09. december 2025 til offentlig fremlæggelse i 5 uger.

På Byrådets vegne

Frank Schmidt-Hansen /
Borgmester

Thomas Reintoft
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Forslaget om delvis ophævelse af Lokalplan 162 er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 11. december 2025.

Klagevejledning

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

Alle med en retlig interesse i sagens udfald kan klage.

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

Ønsker du at klage

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

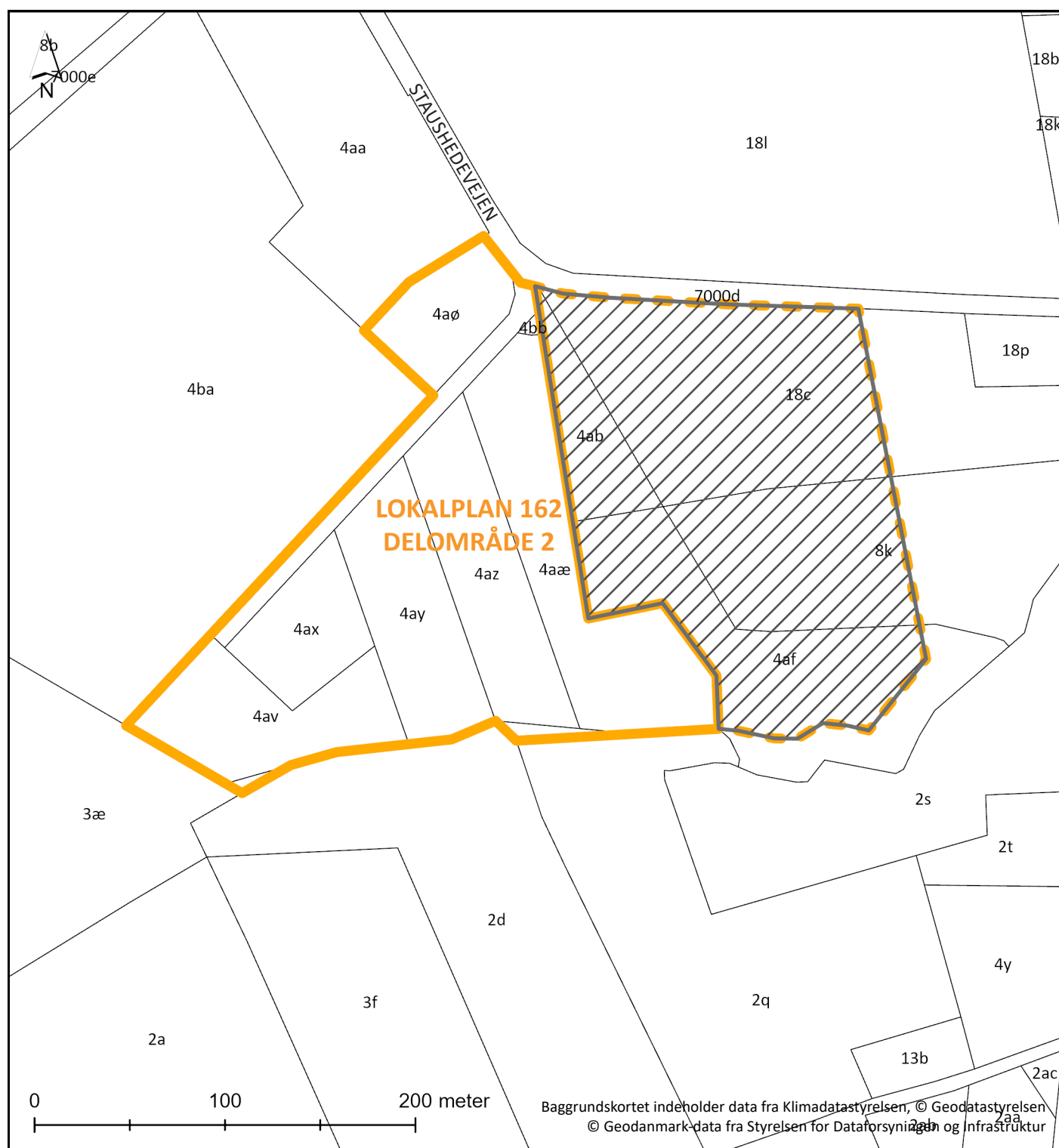
Det koster et gebyr at få behandlet en klage hos Planklagenævnet. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt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

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Vejen Kommune. Anmodningen sendes til post@vejen.dk eller til Rådhuspassagen 3, 6600 Vejen. Vejen Kommune videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Retlige spørgsmål omfatter bl.a. spørgsmål om:

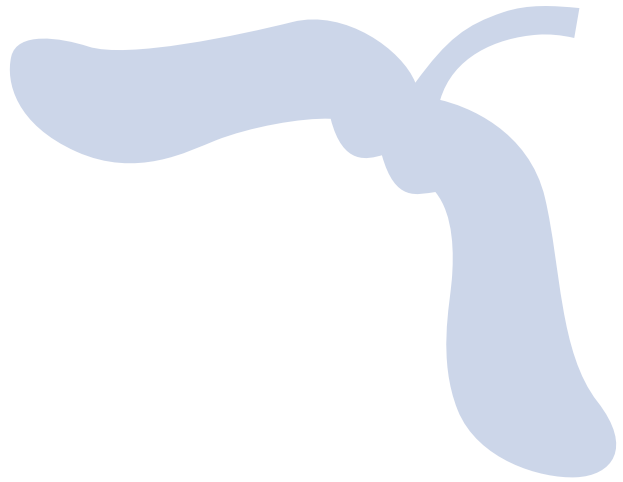
- *Lovlighed eller gyldighed af de truffe afgørelser.*
- *Overensstemmelse med anden planlægning.*
- *Overholdelse af almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende saglige hensyn, ligebehandling, procedurekrav mv.*

Kortbilag 3A



-  Lokalplan 162
-  Del af lokalplan der ophæves
-  Jordstykker, matrikuleret

Målforhold: 1:3.000



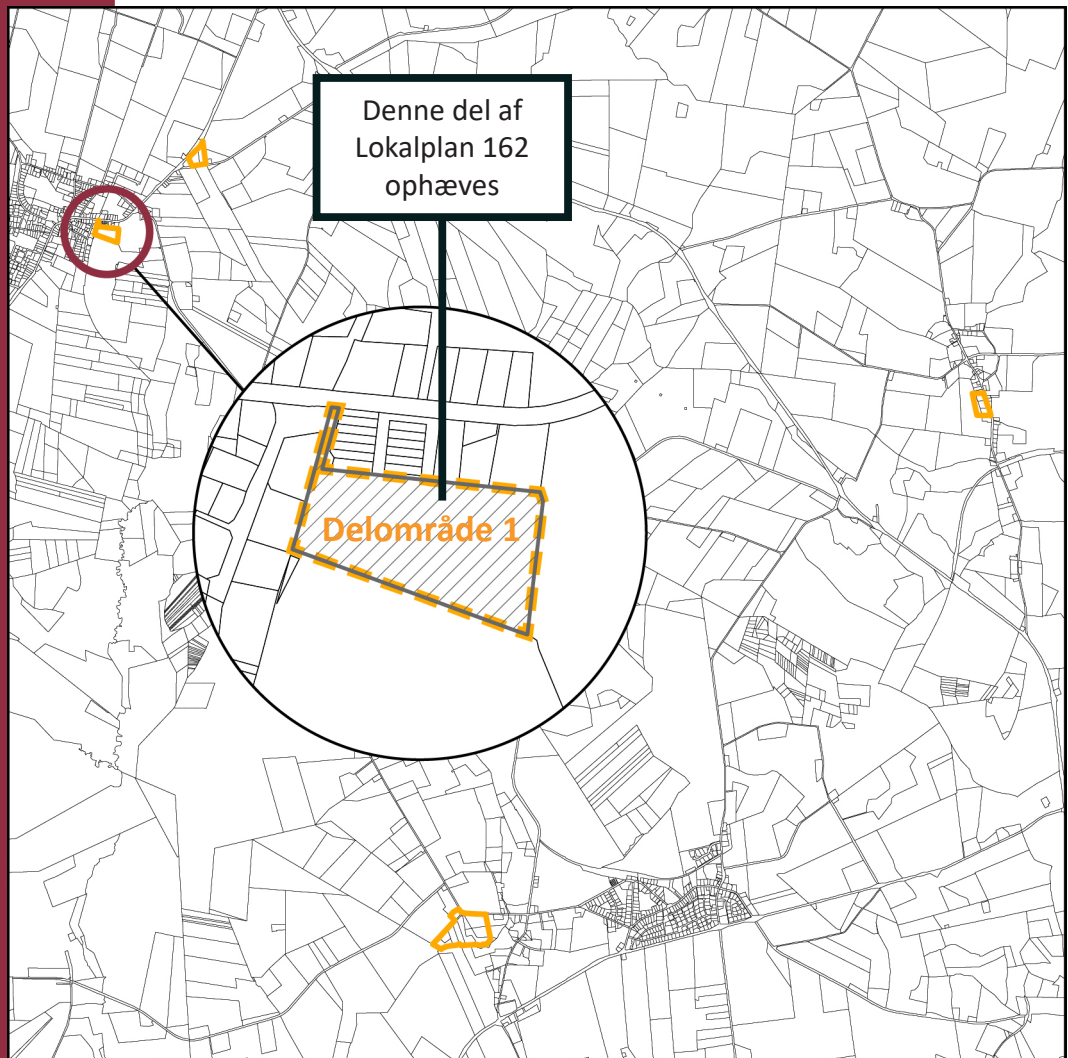
Rådhuspassagen 3 6600 Vejen Tlf. 7996 5000
E-mail: post@vejen.dk

www.vejen.dk

Lokalplan 162

Ved offentliggørelse af lokalplan 344 ophæves bestemmelserne i lokalplan 162 indenfor det skraverede område. Ophævelsen sker i henhold til Planlovens § 33.

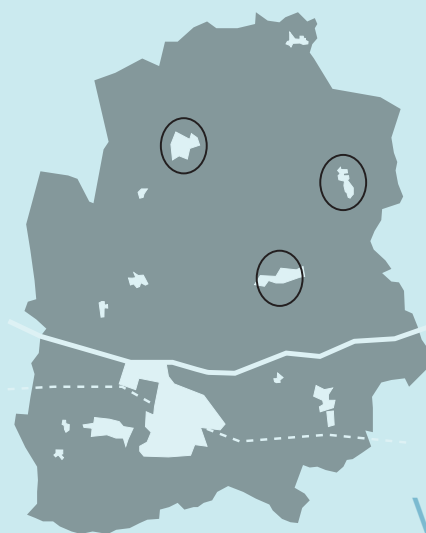
Lokalplan 344 er vedtaget af
Vejen Byråd d. 09. december 2025



Vejen KOMMUNE

Lokalplan nr. 162

For jordbrugsparceller
i Bække, Gesten og Veerst



Vejen
Askov
Bække
Gesten
St. Andst
Landsbyerne
Det åbne land



Vejen Kommune

Lokalplanens placering i planhierarkiet

Planlægningen i kommunerne fungerer som ét led i en større sammenhæng. Vi arbejder her i landet med et såkaldt planhierarki med et statsligt, amtsligt og kommunalt niveau. Den fysiske planlægning omhandler anvendelsen af det enkelte areal, og har derfor stor betydning for hvordan vi benytter og beskytter bl.a. det fysiske miljø vi befinder os i - og trives i, både nationalt og lokalt. De dokumenter der udarbejdes indenfor planhierarkiet udgøres bl.a. af:

Staten	landsplanredegørelser og -direktiver
Amtet	regionplaner
Kommunen	kommuneplaner og lokalplaner

Planloven er bygget op omkring et princip om rammestyring. Planerne må ikke stride mod den overordnede planlægning.

Lokalplanen er det eneste dokument, som har bindende virkning for grundejere, og planen tinglyses derfor på de ejendomme, der omfattes af planen. Hvor kommuneplanen signalerer den politiske vilje, kan en lokalplan derfor betragtes som en lokal lov mellem politikere og borgere.

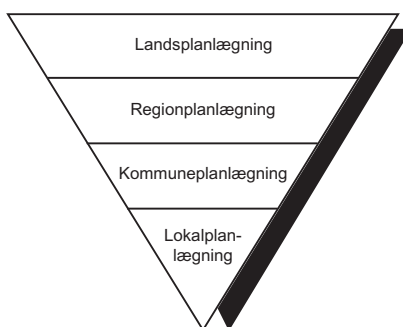
Lokalplaner er således grundstenen i det danske planlægnings-system. Det er gennem lokalplaner at kommuneplanens politiske strategier og målsætninger gøres konkrete. Hvor kommuneplanen giver det samlede overblik over udbygning med boliger og arbejdspladser, trafik, service, rekreative områder osv. i hele kommunen, bestemmer lokalplaner bebyggelsen og anvendelsen af et mindre område. Lokalplaner er juridisk bindende for grundejerne..... En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold, og den giver ikke grundejere handlepligt [Landsplanafdelingen - Planloven i praksis, 2002].

Lokalplanens opbygning

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit. Det første afsnit er en redegørelse for de eksisterende bindinger i lokalplanområdet, altså hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning i området. Det kan f.eks. dreje sig om naturinteresser, fredninger, tekniske og miljømæssige forhold og lignende.

Det andet hovedafsnit indeholder lokalplanens bestemmelser og bilag. Kun dette afsnit tinglyses på ejendomme indenfor lokalplanens område. Bestemmelserne er anført som paragraffer. Dette afsnit beskriver også retsvirkningerne, dvs. lokalplanens juridiske konsekvenser for grundejere indenfor lokalplanens afgrænsning.

Supplerende oplysninger kan indhentes på Rådhuset i Vejen, i afdelingen for Økonomi & Udvikling.



◀ Diagrammet viser hvordan det danske planhieraki er opbygget.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
1 Områdets beliggenhed og eksisterende forhold	4
2 Baggrund for lokalplanen	4
3 Lokalplanens indhold	4
4 Forhold til anden planlægning	5
4.1 Regionplan 2012	5
4.2 Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2004	5
4.3 Kommuneplan 2005	5
5. Forsyningsforhold	5
6 Miljøvurdering	6
7 Lokalplanens gennemførelse	6
8 Arkæologiske undersøgelser	6
9 Servitutter	6
Lokalplanens bestemmelser	7
§1 Lokalplanens formål	7
§2 Områdeafgrænsning og zonestatus	7
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Udstykning	8
§5 Vejforhold	8
§6 Bebyggelsens omfang og placering	8
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§8 Ubebyggede arealer	8
§9 Grundvandsbeskyttelse	9
§10 Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	9
§11 Lokalplanens retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	10
Bilag	
Kortbilag nr. 1: Oversigtskort	
Kortbilag nr. 2: Delområde 1 - Bække ca 1:2.500	
Kortbilag nr. 3: Delområde 2 - Gesten ca 1:3.000	
Kortbilag nr. 4: Delområde 3 - Bække ca 1:2.500	
Kortbilag nr. 5: Delområde 4 - Veerst ca 1:2.500	

Redegørelse

1 Områdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter 4 delområder, beliggende i henholdsvis Bække, Gesten og Veerst. Områderne er i Kommuneplan 2005, Rammer for lokalplanlægning udlagt til jordbrugsparceller.

Delområde 1 ligger ved Nørregade/Stationsvej i Bække i direkte sammenhæng med den bymæssige bebyggelse. Området ligger i landzone, og det anvendes i dag til landbrugsformål.

Delområde 2 ligger ved Staushedevejen i Gesten. Området ligger i landzone, og det anvendes i dag til landbrugsformål. Området ligger som en naturlig fortsættelse af den bymæssige bebyggelse langs Staushedevejen. Mod syd afgrænses området af engarealet langs Gesten Å.

Delområde 3 ligger mellem Kragelundvej og Ribe-Vejle Landevej i Bække. Området ligger i landzone, og det anvendes i dag til landbrugsformål. Området ligger som en direkte fortsættelse af den bymæssige bebyggelse langs Ribe-Vejle Landevej og Kragelundvej.

Delområde 4 ligger ved Kronborgvej i Veerst. Området ligger i landzone, og det anvendes i dag til landbrugsformål. Området udgør i dag et "hul" i den bymæssige bebyggelse langs Kronborgvej.

2 Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et ønske om at fremme bosætningen i kommunens mindre byer gennem et bredt udbud af boligtyper, herunder også jordbrugsparceller.

Hertil kommer, at ejerne af områderne har aktuelle planer om udstykning og bebyggelse i form af jordbrugsparceller i overensstemmelse med kommuneplanen.

3 Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger de fire delområder til jordbrugsparceller med mulighed for hobbypræget landbrug.

Lokalplanen fastlægger nærmere retningslinier for de enkelte udstykningers udformning under hensyntagen til landsbymiljøet og det omgivende landskab.

Planen fastlægger ikke materialevalget for bebyggelsen, men der lægges vægt på, at husene udformning sikrer en høj kvalitet hvad angår arkitektur og tilpasning til omgivelserne. Omgivelserne er præget af typiske landhuse, opført som traditionelt byggeri med sadeltage, - ofte i en højde som giver mulighed for udnyttede tagetager.

Vejadgangen til **delområde 1** etableres fra Nørregade. Området udstykkes i 3 parceller i størrelsen 3.000-7.000 m².

I **delområde 2** etableres vejadgang fra Staushedevejen. Området udstykkes i 10 parceller. Det lavtliggende engareal langs Gesten Å udlægges som græsningsareal for parcellerne langs åen. Området udstykkes i parceller i størrelsen 3.000-10.000 m².

I **delområde 3** etableres vejadgang fra Kragelundvej. Området udstykkes i 2 parceller. Der etableres afgrænsende skovagtig beplantning mod Ribe-Vejle Landevej. Området udstykkes i parceller i størrelsen 3.000-7.000 m².

I **delområde 4** etableres vejadgang til de enkelte parceller fra Kronborgvej. Området udstykkes i 3 parceller. Området udstykkes i parceller i størrelsen 3.000-7.000 m².

4 Forhold til anden planlægning

4.1 Regionplan 2012

Det fremgår af regionplanen, at der i begrænset omfang kan opføres nye boliger og virksomheder i tilknytning til de mindre landsbyer.

Som et alternativ til traditionelt boligbyggeri kan der i umiddelbar tilknytning til landsbyerne og lokalcentrene udlægges arealer til jordbrugsparceller, det vil sige boliger kombineret med hobbypræget landbrug.

På baggrund af landsbyernes størrelse skal der ikke så meget til før miljøet påvirkes. Derfor finder Amtsrådet det vigtigt, at nye bygninger og anlæg tilpasses landsbyerne og det omgivende landskab.

4.2 Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2004

Der er i hovedstrukturen lagt stor vægt på, at man i Trekantområdet har et sammenhængende boligmarked, der opfylder fremtidens behov for alle befolkningsgrupper. Samtidig skal Trekantområdet som en åben grøn by være blandt Danmarks mest attraktive boligområder. Der skal derfor sættes særlig meget på tre boligtyper, som hver har deres karakter.

- Byboliger
- Haveboliger
- Landsbyboliger

Landsbyboligerne kan være med til at opretholde landsbyernes servicefunktioner, og her kan der bygges videre på et attraktivt landsbymiljø.

4.3 Kommuneplan 2005

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er lokalplanens delområder alle udlagt til boligformål i form af jordbrugsparceller.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25%, etageantallet til 1½ etage og højden må ikke overstige 8,5 m.

5 Forsyningsforhold

Lokalplanens områder er ikke omfattet af varmeplanens kollektive varmforsyningsområder. Der er således ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Delområde 1 og delområde 4 er omfattet af Vejen Kommunes spildevandsplan. Delområde 2 og delområde 3 forudsætter et tillæg til spildevandsplanen.

6 Miljøvurdering

Under henvisning til de enkelte planområders størrelse og karakter er det Vejen Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke udløser behov for en egentlig miljøvurdering. Der henvises til den forudgående screeningsproces, som er beskrevet i notat og særskilt skema: "Screening af lokalplan nr. 162".

7 Lokalplanens gennemførelse

De enkelte planområder er i privat eje. Udstykning og byggemodning forudsættes foretaget på ejernes foranledning som private udstykninger.

8 Arkæologiske undersøgelser

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

Inden området byggemodnes, bør Museet på Sønderkov anmodes om en udtalelse. Herefter udtaler museet sig om risikoen for, at anlægsarbejdet ødelægger væsentlige fortidsminder. Hvis museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges Kulturministeriet. Museet skal samtidig oplyse, om det vil være nødvendigt at foretage en arkæologisk undersøgelse.

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

9 Servitutter

Der kan findes tinglyste servitutter i områderne, der kunne have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal derfor være opmærksom på at høre relevante forsyningsselskaber inden eventuel jordarbejde påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Der kan også være servitutter i forbindelse med brugsret af arealer osv. Kommunen henviser i forbindelse med gravearbejde til Ledningsejerregistret, som kan hjælpe med at undgå graveskader. Se mere på Ledningsejerregistrets hjemmeside www.ler.dk.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere lovændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1

Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til boligformål i form af jordbrugsparceller med mulighed for hobbylandbrug,
- at sikre, at udstykningernes karakter og bebyggelse tilpasses det tilgrænsende bymiljø og det omgivende landskab.

§2

Områdeafgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen opdeles i 4 delområder:

- Delområde 1 omfatter en del af matr.nr. 38a, Bække by, Bække.
- Delområde 2 omfatter matr.nr. 4ab, 4af, en del af 8k, en del af 4aa og del af 18c, Vester Gesten by, Gesten.
- Delområde 3 omfatter matr.nr. 12bi og 31l, Bække by, Bække.
- Delområde 4 omfatter en del af matr.nr. 1ah, Veerst by, Veerst.

2.2 Lokalplanens delområder ligger alle i landzone og områderne forbliver i landzone.

§3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af jordbrugsparceller.
- 3.2 Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Ejendommene må herudover anvendes til mindre erhverv, som kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

§4 **Udstykning**

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med hovedtrækkene i de på kortbilagene viste retningslinier.
- 4.2 De enkelte jordbrugsparceller skal mindst være 3000 m² og må højest være 7.000 m² for delområde 1,3 og 4 og skal mindst være 3000 m² og højst 10.000 m² for delområde 2.

§5 **Vejforhold**

- 5.1 Der må kun etableres vejadgang til de fire delområder som vist på kortbilagene.
- 5.2 Interne veje udlægges i en bredde af 8m.

§6 **Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Beboelsesbygninger på den enkelte ejendom må højest være på 250 m², og den samlede bebyggelse må højest være på 300 m² etageareal.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m.
- 6.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 6.4 Bebyggelserne på parcellerne langs Gesten Å, delområde 2 skal opføres indenfor det på kortbilaget afgrænsede byggeområde.

§7 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Til udvendige bygningssider og tag skal anvendes materialer, som sikrer en høj kvalitet hvad angår arkitektur og indpasning i forhold til omgivelserne.
- 7.2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Kommunen kan dog tillade skiltning ved mindre virksomheder, som etableres i henhold til §3, stk. 3.

§8 **Ubebyggede arealer**

- 8.1 Hegn mod vej- og naboskel må kun udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, når trådhegnet

placeres inden for det levende hegn og ikke gives en højde, der overstiger 1,5 m.

- 8.2 Områdets beplantning skal udføres som løvtræsbeplantning.
- 8.3 Der må kun foretages mindre terrænreguleringer og disse skal godkendes af byrådet.

§9 **Grundvandsbeskyttelse**

- 9.1 Området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor ikke anvendes kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler indenfor området. Ved udstykning skal der udarbejdes servitutstiftende bestemmelser herom.

§10 **Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder**

- 10.1 Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Lokalplanen kan derfor ikke virkeliggøres før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til inddragelse af området til ikke jordbrugsmæssigt formål.

Delområde 2 er omfattet af naturbeskyttelseslovens §17 skovbyggelinien i forhold til Langbjerg Plantage. Delområdets udstykning og bebyggelse kan derfor ikke realiseres før, der er opnået dispensation fra denne bestemmelse fra Ribe Amt.

Delområde 2 er også omfattet af naturbeskyttelseslovens §16 Åbyggelinien i forhold til Gesten Å. Delområdets udstykning og bebyggelse kan derfor ikke realiseres før, der er opnået dispensation fra denne bestemmelse fra Ribe Amt.

En del af udstykningen i delområde 2 omfatter engarealer langs Gesten Å, som er beskyttet i henhold til naturfredningslovens §3. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af dette areal uden tilladelse fra Ribe Amt.

§11 **Lokalplanens retsvirkninger**

Lokalplanen er udarbejdet med grundlag i lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 763 af den 11. september 2002 med senere lovændringer.

Efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse kan den med henvisning til lov om planlægning, §18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og øvrige forhold, der er indeholdt i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Der henvises her til Lov om Planlægning, §19. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Lokalplanen kan eventuelt gennemføres ved at kommunen foretager ekspropriation og derved gennemfører ændringer. Dette kan f.eks. ske når der skal gennemføres offentlige anlæg (veje, stier, skoler, parker osv.).

Vedtagelsespåtegning

Vejen, den 21. februar 2006

p. b. v.



Regnar Busk / Ole Slot
Borgmester / Kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

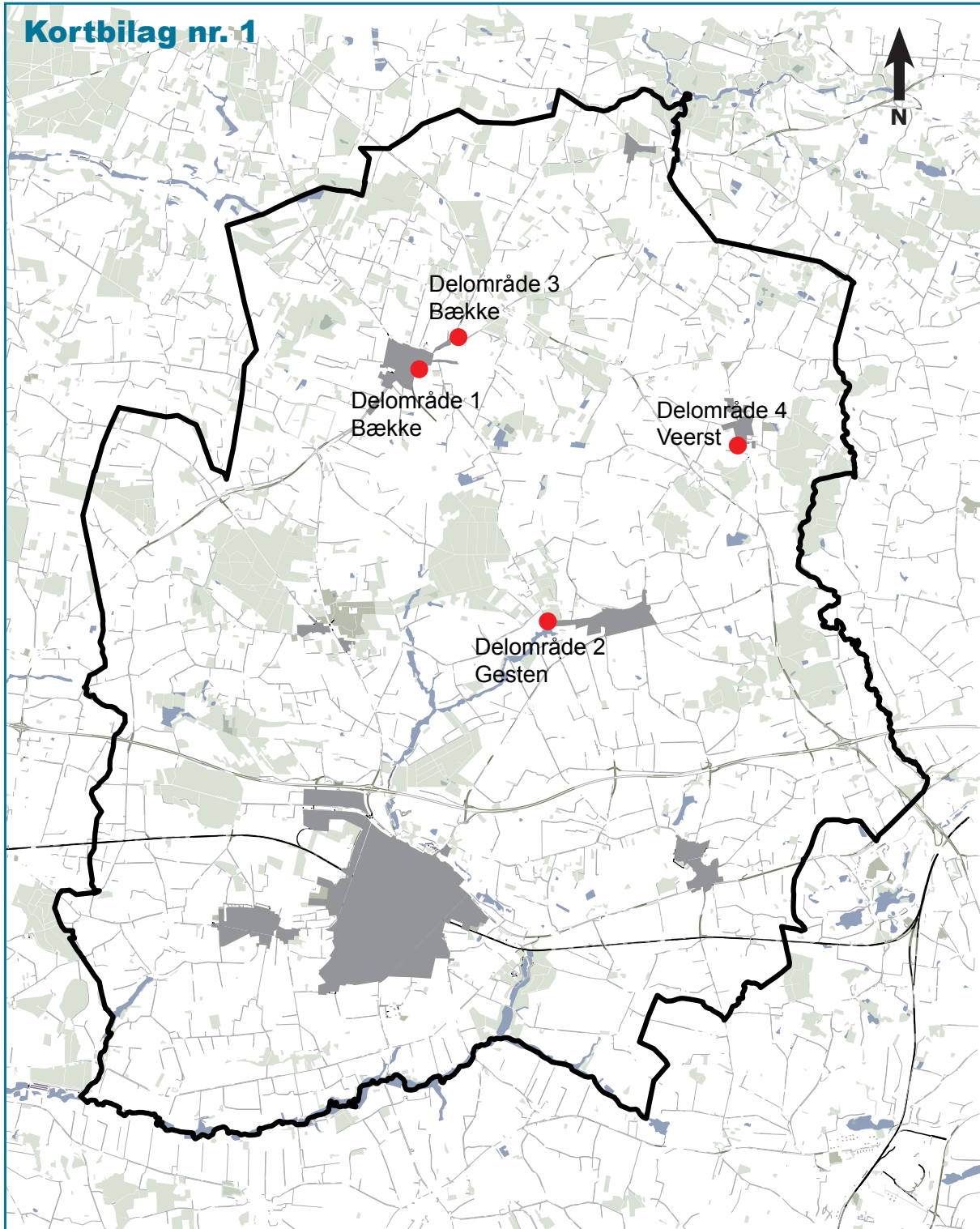
Vejen, den 13. juni 2006

p. b. v.



Regnar Busk / Ole Slot
Borgmester / Kommunaldirektør

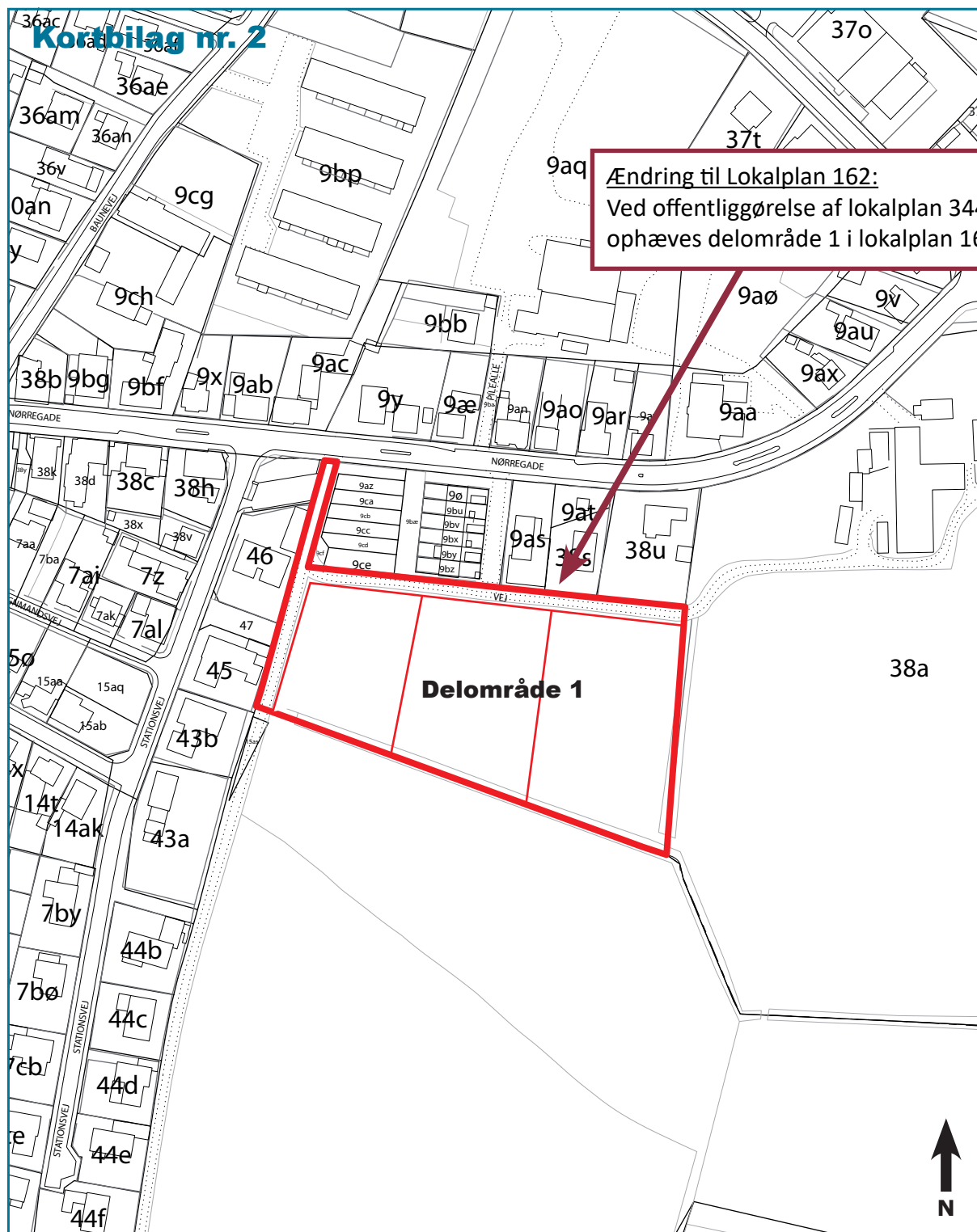
Kortbilag nr. 1



Vejle Kommune

Lokalplan nr. 162
For jordbrugspareller
i Bække, Gesten og Veerst

Kortbilag nr. 1
Oversigtskort
Juni 2006



Vejle Kommune

Lokalplan nr. 162
For jordbrugspareller
i Bække, Gesten og Veerst

Kortbilag nr. 2
Målestoksforhold ca. 1:2.500
Juni 2006

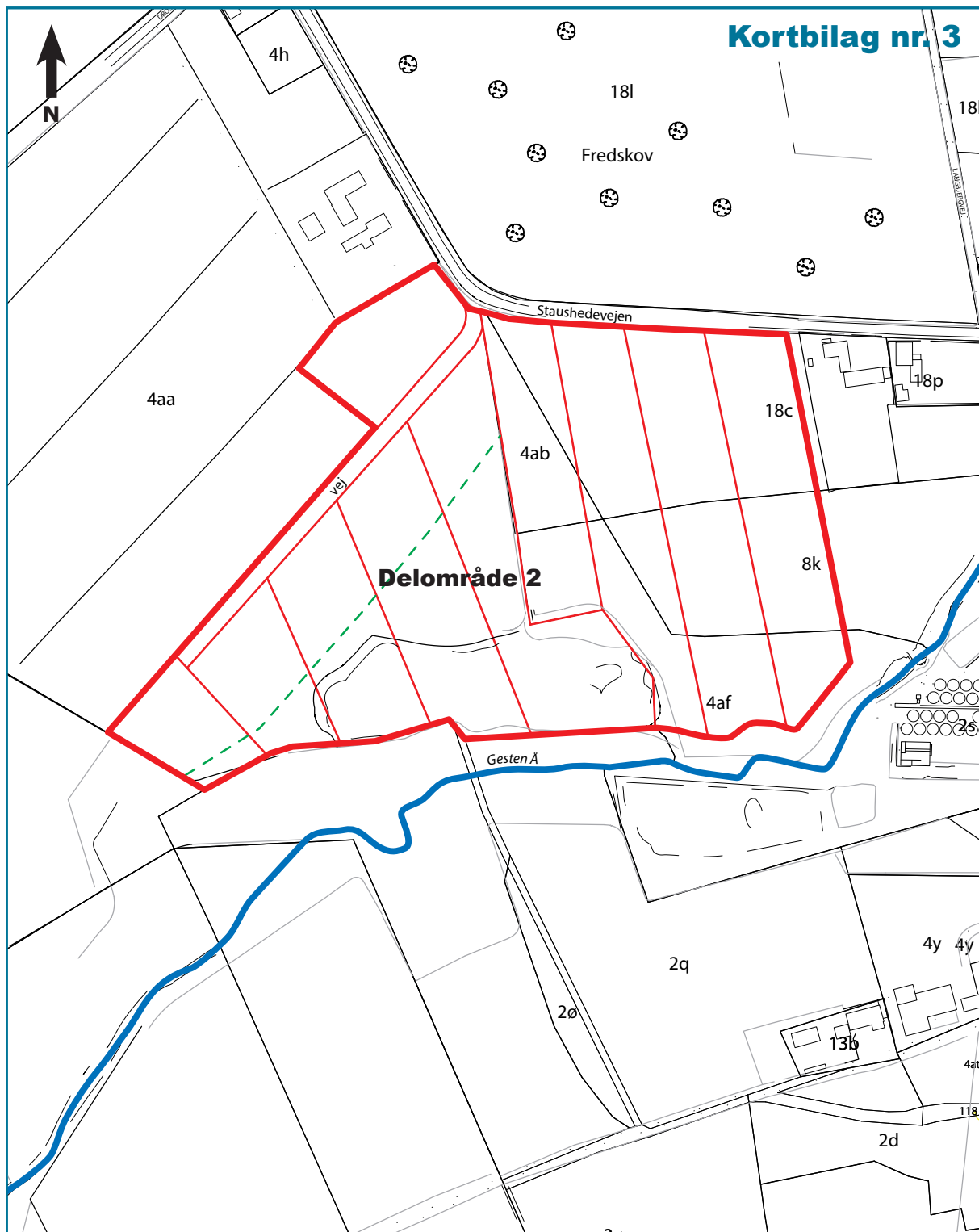
Signaturforklaring:



Lokalplanområde
(Delområde 1)



Udstykning



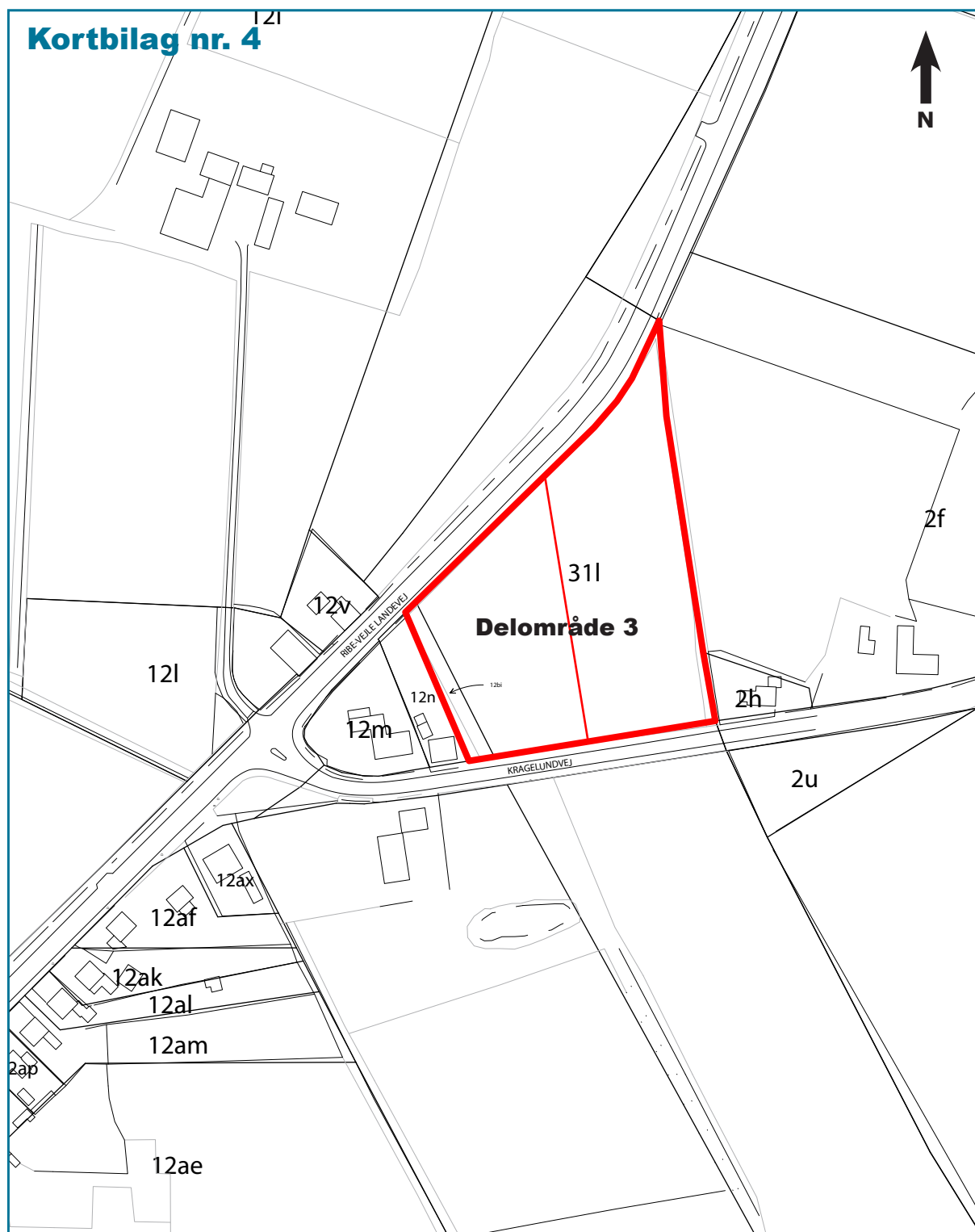
Vejen Kommune

Lokalplan nr. 162
For jordbrugspareller
i Bække, Gesten og Veerst

Kortbilag nr. 3
Målestoksforhold ca. 1:3.000
Juni 2006

Signaturforklaring:

- Lokalplanområde (Delområde 2)
- Udstykning
- Grænse for byggeområde



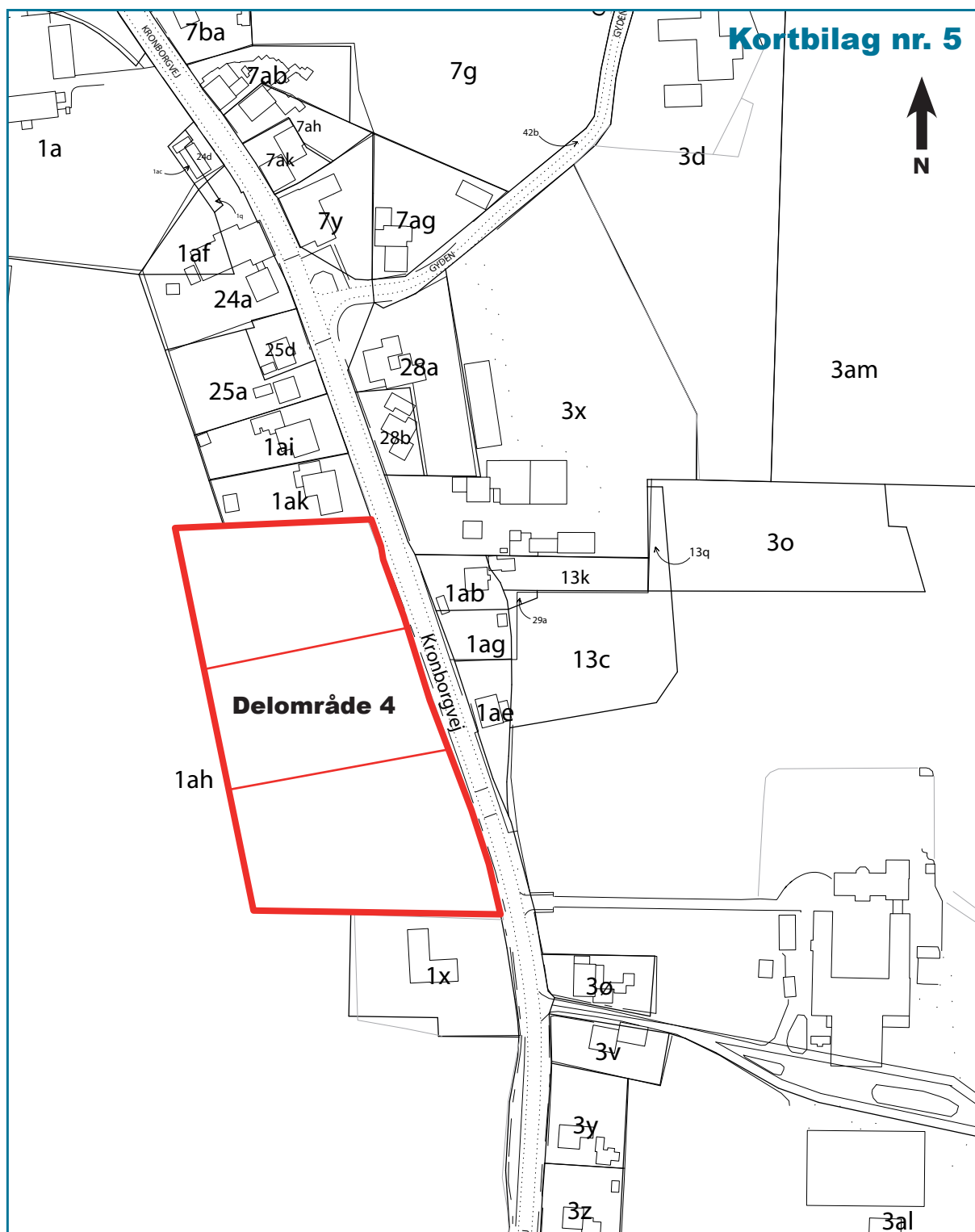
Vejen Kommune

Lokalplan nr. 162
For jordbrugspareller
i Bække, Gesten og Veerst

Kortbilag nr. 4
Målestoksforhold ca. 1:2.500
Juni 2006

Signaturforklaring:

-  Lokalplanområde
(Delområde 3)
-  Udstykning



Kortbilag nr. 5



Vejen Kommune

Lokalplan nr. 162
For jordbrugspareller
i Bække, Gesten og Veerst

Kortbilag nr. 3
Målestoksforhold ca. 1:2.500
Juni 2006

Signaturforklaring:



Lokalplanområde
(Delområde 4)



Udstykning

