

Kommuneplantillæg nr. 39

Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029

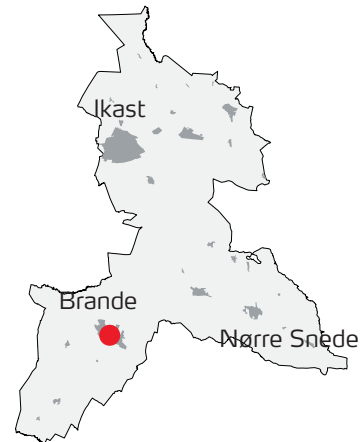
Boligområde, Præstelunden, Brande

Hvad er et kommuneplantillæg?

Byrådet skal udarbejde en kommuneplan, der bl.a. sammenfatter arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene i kommunen. Kommuneplanen sætter rammerne for al lokalplanlægning. Hvis Byrådet ønsker at gennemføre en planlægning, der ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, skal byrådet udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal ændre kommuneplanen, så der bliver overensstemmelse med den nye planlægning.

Tillægget indeholder en redegørelse, der beskriver baggrunden for tillægget. Derudover kan tillægget indeholde retningslinjer for arealanvendelsen og/eller rammer for lokalplanlægningen. Hvis det berørte område i kommunen ikke er rammelagt i den gældende kommuneplan, opretter tillægget nye rammer. Hvis det berørte område allerede er rammebelagt i kommuneplanen, beskrives de eksisterende rammebestemmelser og de ændrede rammebestemmelser for området. Rammernes afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.

Planloven bestemmer, at borgerne skal kunne tage stilling til et forslag inden endelig vedtagelse af et kommuneplantillæg. Derfor sendes et forslag til et kommuneplantillæg i offentlig høring. I høringsperioden er det muligt at komme med ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser. Det vil altid stå i tillægget, hvornår byrådet har godkendt forslaget, hvornår det er i offentlig høring, og hvornår tillægget er endeligt vedtaget.



Områdets placering i kommunen.

Titel

Kommuneplantillæg nr. 39
Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029
Boligområde, Præstelunden, Brande

Endelig vedtaget den 14. december 2020

Udarbejdet af

Ikast-Brande Kommune, Planafdelingen,
Sjællandsgade 6, 7430 Ikast

Henvendelse

E-post: teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk

Ikast-Brande Kommune
Planafdelingen
Sjællandsgade 6
7430 Ikast
Tlf.: 99 60 40 00



Ikast-Brande
Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanlægning	7
Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2017-2029	7
Ændringer i eksisterende rammebestemmelser	8
Eksisterende rammer	8
Grundvand	9
Forhold til anden planlægning	10
Natura 2000	10
Bilag IV	11
Råstofplan 2016	11
Spildevandsplan 2010 - 2021	11
Miljøvurdering	12
Retsvirkninger	12
Rammer for lokalplanlægningen	13
Rammeområder på kort	18
Praktiske oplysninger	20

Kommuneplantillæg nr. 39

Boligområde, Præstelunden, Brande

Redegørelse

Baggrund og formål

Formålet med tillæg nr. 39 til Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 er at ændre plangrundlaget for Præstelundskolen i Brande. Ændringen skal gøre det muligt at omdanne området til et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Planen udlægger ligeledes et rekreativt grønt område tværs gennem planområdet.

Kommuneplantillægget skal fungere som rammen for de fremtidige lokalplaner, der skal beskrive og bestemme bebyggelsen i området. Rammerne i tillægget fastlægger blandt andet højdebestemmelser for kommende byggeri og afstande til naboer.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at omdanne



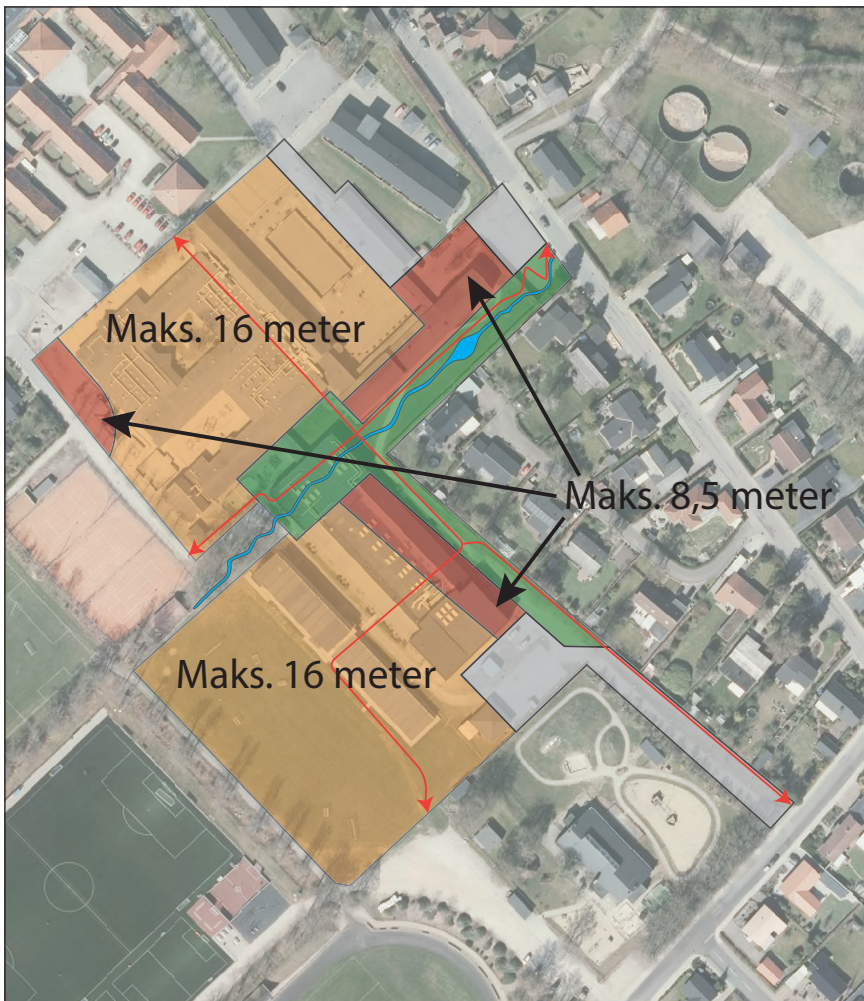
Områdets placering i byen.



Ny afgrænsning af rammeområder i tillægget. Luftfoto 2019

den nuværende Præstelundskolen til et boligområde, efter skolen er flyttet i nye lokaler ved Centerparken. Planområdet er omtrent 3,2 ha.

Planområdet består i dag af skolen samt en boldbane og ligger i Brande by. På grund af områdets placering er naboerne meget forskellige. Øst og vest for planområdet ligger større parcelhusområder, nord for ligger plejecenteret Brandlundparken med ældreboliger og en etageboligbebyggelse og mod syd ligger Brande IFs baner, herunder Brande Stadion. Mod sydøst ligger daginstitutionen Tumlehøj. De forskellige naboer medfører, at der skal tages forskellige hensyn i planlægningen.



Illustrationen viser de forskellige arealer, der planlægges for ved Præstelunden. De orange felter er arealer til boliger i op til 16 meters højde, de røde er arealer til boliger i op til 8,5 meters højde, mens de grønne områder udlægges til rekreative områder. De gråhvide arealer er tiltænkt trafik håndtering, herunder vej og parkering, men udlægges som del af boligområder, så der opnåes større fleksibilitet i forhold til placering af vej og parkering. De røde pile markerer stiforbindelser på tværs af området.

Anvendelse

Det indskrives i bestemmelserne for boligområderne, at der ikke må opføres bebyggelse i mere end 8,5 meter inden for henholdsvis 20 og 25 meter fra de vestlige og østlige skel til eksisterende åben-lave boliger. Grunden til, at der indføres to forskellige afstande er, at terrænet falder mod nordøst, og der derfor vil være større indbliksgener mod øst end mod vest.

I resten af boligområderne åbnes der op for byggeri i op til 16 meter og fire etager. Byggeriet kan bestå af både tæt-lavt byggeri, herunder byhuse i flere etager, samt etageboliger. Dermed kan boligområderne

komme til at bestå af flere forskellige boligtyper, som giver mulighed for et højt niveau af både social og arkitektonisk diversitet.



Eksempler på forskelligheden på de boligtyper, som kunne etableres inden for planområdet.

Der er risiko for, at lerlaget under planområdet ligger meget højt, og det dermed ikke er muligt at anlægge fundamenter dybt nok til, at der kan opføres byggeri i 16 meters højde. Det er derfor nødvendigt at undersøge undergrunden og dokumentere, at det er muligt at opføre byggeri i op til 16 meter, før det kan tillades i det enkelte projekt. De foreløbige undersøgelser viser, at det bør være muligt at opføre byggeri i denne højde. Jordbundsforholdene skal undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanlægningen for de enkelte projekter.

For at give de bedste muligheder for synergi mellem Brandlundparken og Præstelunden, skal der være mulighed for at etablere bofællesskaber, særligt for seniorer. Bofællesskaber kræver ikke umiddelbart anden planlægning, end det der er normalt for et boligområde, men der åbnes op for, at der kan etableres fælleshuse inden for boligområderne.

Overfladevand og grønne områder

Grundvandet i området kan stå højt, hovedsageligt på grund af et højt liggende lerlag, som forhindrer vandet i at sive ned. Lerlaget ligger omtrent 2-5 meter nede i jorden. Samtidig med, at lerlaget forhindrer vandet i at sive ned, sørger det for, at det primære grundvand, der ligger under lerlaget, ikke trænger op. Lerlaget må derfor ikke brydes, hvilket sætter begrænsninger for mulighed for kældre eller dybe fundamenter inden for planområdet. Inden der bygges i området, skal der derfor laves analyser af jordbunden, for at finde det egentlige niveau for lerlaget. Det er ligeledes uvist om der skal drænes, men hvis der skal drænes, skal det undersøges om der skal gives en særlig tilladelse hertil. Som nævnt tidligere, skal undergrunden undersøges nærmere i

forbindelse med lokalplanlægningen.

For at sikre, at der skabes gode, grønne områder i bebyggelsen udlægges den centrale del af planområdet som et rekreativt, grønt område, der kan bruges til eksempelvis ophold, legeplads eller udendørs fitness. Herfra er der forbindelse til bebyggelsen på henholdsvis boldbanerne i den ene ende, og byen og åen i den anden ende. Dette sker ved at bevare skolens nuværende grønne udeområder mod boligerne på Solkrogen. Dermed trækkes det grønne islæt fra boldbanerne ind i bebyggelsen og ned mod åen.

For at sikre den bedst mulige tilgængelighed for alle, også naboerne i Brandlundparken, skal de større stier anlægges således, at de kan benyttes af gangbesværede og handicappede.

Der kan etableres et mindre vandløb og et regnvandsbassin i det grønne område, på grund af områdets begrænsede muligheder for nedsivning af overfladevand og den høje grundvandsstand. Bassinet er muligvis nødvendigt for at sikre forsinkelse af overfladevandet, inden det når Brande Å.

Trafik

Trafikalt skal området betjenes af de nuværende vejadgange, dvs. ad Skolestien, Søndervænget, Præstelunden og Ågade. Der er et ønske om at sikre, at en stor del af trafikken får adgang fra Skolestien, da der her er et signalreguleret kryds.

Der gives mulighed for, at parkeringspladserne koncentrerer, så der skabes mulighed for større grønne områder. Dette skal nærmere planlægges i de enkelte lokalplaner, men kommuneplantillægget giver mulighed for, at der etableres færre parkeringspladser ved hver enkelt boligbebyggelse og flere pladser til fælles brug inden for hvert rammeområde til boligformål.

Lokalplanlægning

Der fremlægges ikke en lokalplan parallelt med kommuneplantillæg nr. 39. Formålet med kommuneplantillæg nr. 39 er at sætte rammerne for den kommende lokalplanlægning, hvor der skal redegøres nærmere for udstykning, placering og udformning af ny bebyggelse. Kommuneplantillægget kan derfor ses som en mindre helhedsplan, der udstikker kursen og fastlægger de bestemmelser, som lokalplanerne skal udarbejdes efter.

Forhold til Ikast-Brande kommuneplan 2017-2029

I Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 er arealet udlagt til offentligt formål i rammeområde nr. 13.O1.4 (se kort på side 8).

Bestemmelserne for rammeområde nr. 13.O1.4 giver kun mulighed for, at området kan benyttes til offentlige formål, blandt andet sportsbaner, plejecenter og skole.



Et lille vandløb gennem det grønne område kunne komme til at se således ud.

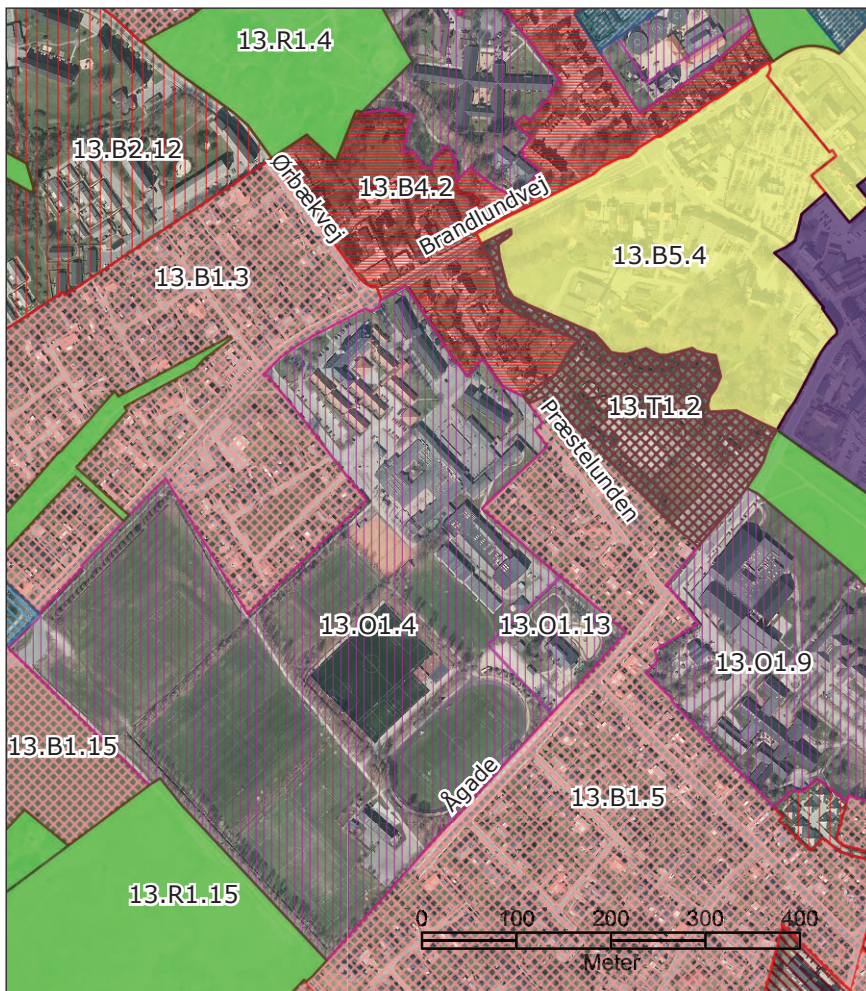
De ønskede ændringer er ikke i overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser for rammeområdet. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 39 til kommuneplanen, som ændrer plangrundlaget og giver mulighed for, at området kan benyttes til boligområde og rekreativt, grønt område.

Med tillægget bliver planområdet taget ud af rammeområde nr. 13.O1.4 og udlagt i tre nye rammeområder: 13.B4.4, 13.B4.5 og 13.R1.25.

Bestemmelserne for de nye rammeområder fremgår af side 13-17.

Afgrænsningen af rammeområderne fremgår af kortet på side 18.

Eksisterende rammer



Boligområder (KP17)	
Boligområder (KP17)	
	Boligområde - Åben lav
	Boligområde - Tæt lav
	Boligområde - Etagebolig
	Blandet boligområde
Blandet bolig og erhverv (KP17)	
	Blandet byområde
	Landsbyområde
	Jordbrugsparcel
Områder til offentlige formål (KP17)	
	Områder til off. formål
Centerområder (KP17)	
	Bycenter
	Mindre butiksområde
	Område til butiksformål
Rekreative områder (KP17)	
	Rekreativt grønt område
	Kolonihaver
	Rekreativt område
Erhvervsområder (KP17)	
	Erhvervsområde, mulighed for tilhørende bolig
	Erhvervsområde
	Tungere industri
	Industri, særlige beliggenhedskrav
Sommerhusområder (KP17)	
	Sommerhusområder
Tekniske anlæg (KP17)	
	Tekniske anlæg
	Vindmølleanlæg
Jordbrugsparceller (KP17)	
	Jordbrugsparceller

Kortet viser de eksisterende rammer i Kommuneplan 2017-2029

Ændringer i eksisterende rammebestemmelser

Med tillægget bliver en del af rammeområde nr. 13.O1.4 udlagt til nye rammeområder. I de nye rammeområder er følgende væsentlige bestemmelser ændret i forhold til bestemmelserne for rammeområde nr. 13.O1.4:

- Generel anvendelse bliver ændret fra område til offentlige formål til henholdsvis boligområder og rekreativt grønt område.

- Bebyggelsesprocenten bliver ændret fra 50% til 80% for boligområderne og 5% for det rekreative område.
- Den maksimale bygningshøjde bliver ændret fra 8,5 meter til 16 meter i boligområderne og 3 meter i det rekreative område.

Grundvand

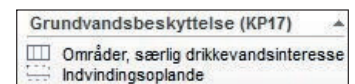
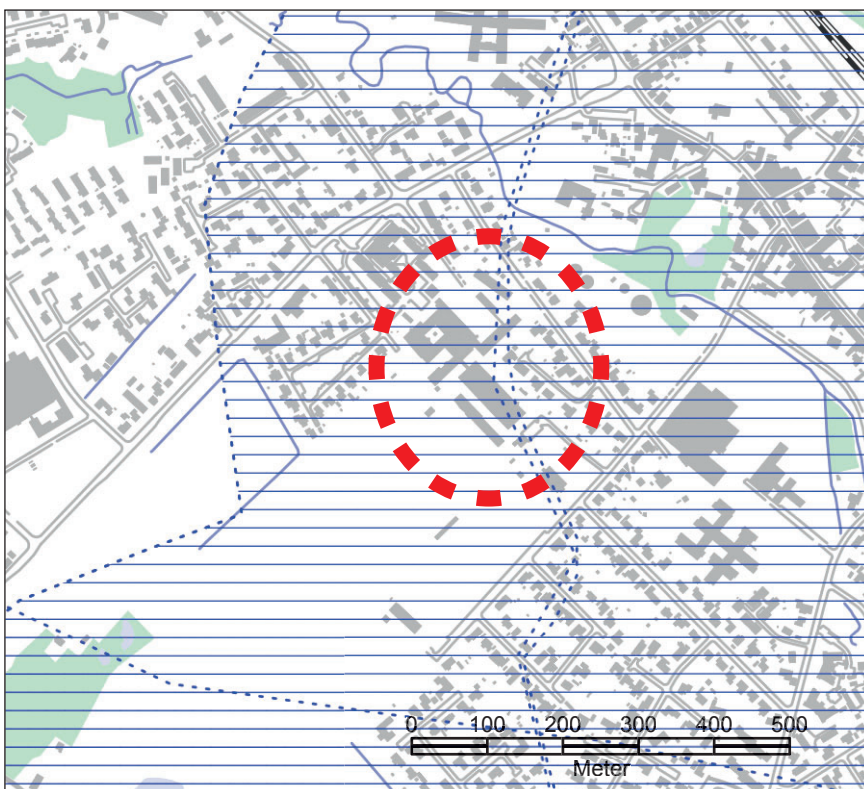
Planområdet er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, men inden for Brande Vandværks indvindingsopland. Jorden består hovedsageligt af grovsandet jord.

Grundvands- og drikkevandsinteresserne i området er omfattet af retningslinjer i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029. Retningslinjerne er med til at sikre, at arealanvendelsen ikke ændres, så den er i strid med Statens gældende vandområdeplaner, og at udviklingen i området ikke tilsidesætter hensynet til beskyttelsen af grundvandet.

De nationale interesser i kommuneplanlægningen i forhold til grundvandsressourcer varetages i overensstemmelse med:

- "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."
- "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."

Kommuneplanlægningen skal jf. bekendtgørelsen friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.



Kommuneplanlægningen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

De ændringer, der bliver foretaget i kommuneplantillægget, giver *ikke* mulighed for en arealanvendelse, som fremgår på vejledningens liste i bilag 1.

Dette kommuneplantillæg ændrer de eksisterende anvendelsesmuligheder i rammeområde nr. 13.O1.4 fra offentligt område i miljøklasse 1-3 til boligområde og rekreativt grønt område i miljøklasse 1-2.

Ikast-Brande Kommune har vurderet, at ændringerne i planområdet ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det vurderes, at ændringerne i planområdets anvendelse fra "område til offentligt formål" til "boligområde og rekreativt grønt område" ikke vil medføre en forøget forureningsrisiko. Planområdet er en del af Brande by og er derfor allerede bebygget. Samtidig nedsættes den maksimale miljøklasse.

Planlægningen for den ændrede arealanvendelse vurderes at være i overensstemmelse med Ikast-Brande Kommunes grundvandsredegørelse, og strider ikke mod indsatsplan, vandplan eller anden grundvandsrelateret planlægning.

Grundvandsredegørelse for den samlede kommune

Kommuneplantillæg nr. 39 redegør for de lokale grundvandsforhold. Ikast-Brande Kommune har lavet en grundvandsredegørelse, som redegør for grundvandsinteresserne i den samlede kommune. Grundvandsredegørelsen er vedtaget i februar 2015. Den samlede grundvandsredegørelse kan ses på kommunens hjemmeside:

www.ikast-brande.dk/grundvandsbeskyttelse.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 75: Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage. Området er beliggende godt 6 km nordøst for planområdet. Natura 2000-området består af habitatområde nr. H64.

Ikast-Brande Kommune vurderer, at planen ikke vil medføre en negativ påvirkning på det nævnte Natura 2000-område. Denne vurdering skyldes planens begrænsede omfang, at tiltagene omhandler bebyggelse i direkte forbindelse med Brande, samt afstanden til Natura 2000-området.

Skal der ledes overfladevand i Brande Å skal der tages højde for de forhold, der her gør sig gældende. Brande Å er et beskyttet vandløb, som har hydrologisk kontakt med Skjern Å, som er et Natura-2000 område.

Natura 2000-området nr. 68: Skjern Å er beliggende ca. 11 km nord-

vest for området. Natura 2000-området består af habitatområde nr. H61. Da Brande Å er i hydrologisk kontakt med Skjern Å skal der i første omgang laves en væsentlighedsvurdering på udledningen i forhold til Natura 2000-området, hvis der skal udledes overfladevand til Brande Å. Der skal være sikkerhed for, at udledningen ikke vil skade naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget. Det vil udløse krav om en konsekvensvurdering, hvis der er sandsynlighed for en væsentlig påvirkning.

Bilag IV

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Følgende arter er registreret i kvadranten: Vandflagermus, Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø og Ulv.

Ikast-Brande Kommune har ikke detaljeret kendskab til, hvor de enkelte arter er registreret inden for kvadranten. Ved opslag i tilgængelige databaser, kan det oplyses, at der ikke er registreret bilag IV-arter indenfor området.

Konkret vurderes det, at området ikke er egnet som levested for vandflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og ulv. Der kan være sydflagermus i området, da de er tilknyttet bebyggelse, som udgør både sommer- og vinterkvarter for arten. Flagermusene jager om natten over åbent terræn eller i skovkanten. Sydflagermus bor kun i huse sammen med mennesker, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. De eksisterende bygninger bruges som skole og bygningsmassen er derfor opvarmet.

Der skal i lokalplanlægningen stilles vilkår om, at der kun må ske nedrivning af bebyggelsen eller åbning af tagkonstruktion i perioderne 1. maj – 20. maj og 15. august – 15. september. Alternativt skal en undersøgelse bekræfte, at flagermus ikke er til stede i bygningen, før der må ske nedrivning.

Råstofplan 2016

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder inden for eller umiddelbart i nærheden af planområdet.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Planområdet er delvist omfattet af eksisterende eller planlagte kloakoplande i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021. Området, der indgår i spildevandsplanen, er fælleskloakeret, men er planlagt til at blive separatkloakeret. Det må forventes, at hele området i forbindelse med omdannelse til boligområde skal separatkloakeres.

Der er i Ikast-Brande Kommunes spildevandsplan 2010-2021 indført et generelt princip om, at regnvand skal håndteres lokalt for at reducere påvirkningen af vandløb, søer og fjorde, hvis de lokale forhold tillader det.

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader skal håndteres efter spildevandsplanens gældende retningslinjer.

Miljøvurdering

Planforslaget var omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018. Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Ud fra en samlet vurdering af projektet, herunder de påvirkninger udlægning af planområdet til boligområder vil medføre, vurderes det, at planem ikke skal miljøvurderes, da ændringerne ikke forventes at belaste miljøet væsentligt mere end den nuværende anvendelse.

Dette er vurderet på baggrund af miljøscreeningen. Her er der kun punktet om lerlaget, der slår ud som væsentligt. I tillægget er det indskrevet, at lerlaget ikke må graves i gennem.

Omdannelsen af skolen til boligområder vil ligeledes medføre ændringer i både trafik og miljø, men da området allerede er bebygget, og da den højeste bebyggelse skal opføres længst væk fra naboer, medfører det ikke væsentlige ændringer. Det er vigtigt, at trafikken fordeles på de fire forskellige veje, der tilgår området, og hovedsageligt Skolestien, der er signalreguleret, skal tage en større del af belastningen.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslag til tillæg nr. 39.

Retsvirkninger

Tillæg nr. 39 til Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse, der strider mod kommuneplanlægningen. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dvs. annonceret i avisen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Rammer for lokalplanlægningen

Ramme nr. 13.B4.4

Boligområde, Skolestien, Brande

Fremtidig anvendelse:**Generel anvendelse:**

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse

Zonestatus:**Nuværende:**

Byzone

Fremtidig:

Byzone

Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten ved etageboligbebyggelse må ikke overstige 80 % for den enkelte ejendom. For tæt-lav boligbebyggelse må den ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager:

Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager.

Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 16 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Min. miljøklasse:

1

Maks. miljøklasse:

2

Notat om områdets anvendelse:

Der kan etableres bofællesskaber og fælleshuse inden for rammeområdet.

Notat om miljøforhold:

Lokalplanlægningen skal sikre, at der ikke graves ned i lerlaget, der adskiller de primære og sekundære grundvandsmagasiner.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Der må ikke opføres byggeri i mere end 8,5 meters højde inden for 20 meter fra skel ved boliger på Søndervænget samt inden for 25 meter fra skel ved boliger på Præstelunden.

Notat om opholds- og friarealer:

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig. En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i nærheden af den enkelte bolig og inden for rammeområdet. Ved etageboligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på 50 % af boligetagearealet.

Notat om infrastruktur:

Der skal udlægges 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig og 1 p-plads pr. etagebolig. Parkering kan etableres som fællesparkering og skal foregå inden for rammeområdet. Der må ikke være kantstensparkerings. Der skal sikres stiadgang fra Brandlundparken gennem rammeområdet til det rekreative grønne område i ramme nr. 13.R1.25.

Notat:

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal det samlede areal til den enkelte bolig inklusiv det tilhørende friareal være mindst 400 m². Arealet til den enkelte tæt-lave bolig, eksklusiv det tilhørende friareal, skal være mindst 250 m².

Ramme nr. 13.B4.5

Boligområde, Præstelunden, Brande

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Boligområde

Specifik anvendelse:

Tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse

Zonestatus:

Nuværende:

Byzone

Fremtidig:

Byzone

Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten ved etageboligbebyggelse må ikke overstige 80 % for den enkelte ejendom. For tæt-lav boligbebyggelse må den ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

Maks. antal etager:

Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager.

Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 16 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Min. miljøklasse:

1

Maks. miljøklasse:

2

Notat om områdets anvendelse:

Der kan etableres bofællesskaber og fælleshuse inden for rammeområdet.

Notat om miljøforhold:

Lokalplanlægningen skal sikre, at der ikke graves ned i lerlaget, der adskiller de primære og sekundære grundvandsmagasiner.

Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Der må ikke opføres byggeri i mere end 8,5 meters højde inden for 25 meter fra skel ved boliger på Præstelunden eller Solkrogen.

Notat om opholds- og friarealer:

Ved tæt lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal i direkte tilknytning til den enkelte bolig. En mindre del af opholds- og friarealet til tæt-lav boligbebyggelse kan indgå i et sammenhængende fælles opholds- og friareal, der ligger i nærheden af den enkelte bolig og inden for rammeområdet. Ved etageboligbebyggelse skal der udlægges areal til udendørs opholds- og friareal på 50 % af boligetagearealet.

Notat om infrastruktur:

Der skal udlægges 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig og 1 p-plads pr. etagebolig. Parkering kan etableres som fællesparkering og skal foregå inden for rammeområdet. Der må ikke være kantstensparkering. Der skal sikres stiadgang fra det rekreative grønne område i ramme nr. 13.R1.25 gennem rammeområdet til parkeringspladsen ved Børnehaven Tumlehøj.

Notat:

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal det samlede areal til den enkelte bolig inklusiv det tilhørende friareal være mindst 400 m². Arealet til den enkelte tæt-lave bolig, eksklusiv det tilhørende friareal, skal være mindst 250 m².

Ramme nr. 13.R1.25

Rekreativt område, Præstelunden, Brande

Fremtidig anvendelse:

Generel anvendelse:

Rekreativt område

Specifik anvendelse:

Større rekreativt område

Zonestatus:

Nuværende:

Byzone

Fremtidig:

Byzone

Maks. bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 5 %

Maks. antal etager:

Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage.

Maks. bygningshøjde:

Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 3 meter, målt fra det omkringliggende terræn.

Min. miljøklasse:

1

Maks. miljøklasse:

2

Notat om områdets anvendelse:

Rammeområdet må kun anvendes til rekreativt grønt område, rekreative aktiviteter samt vandløb og regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.

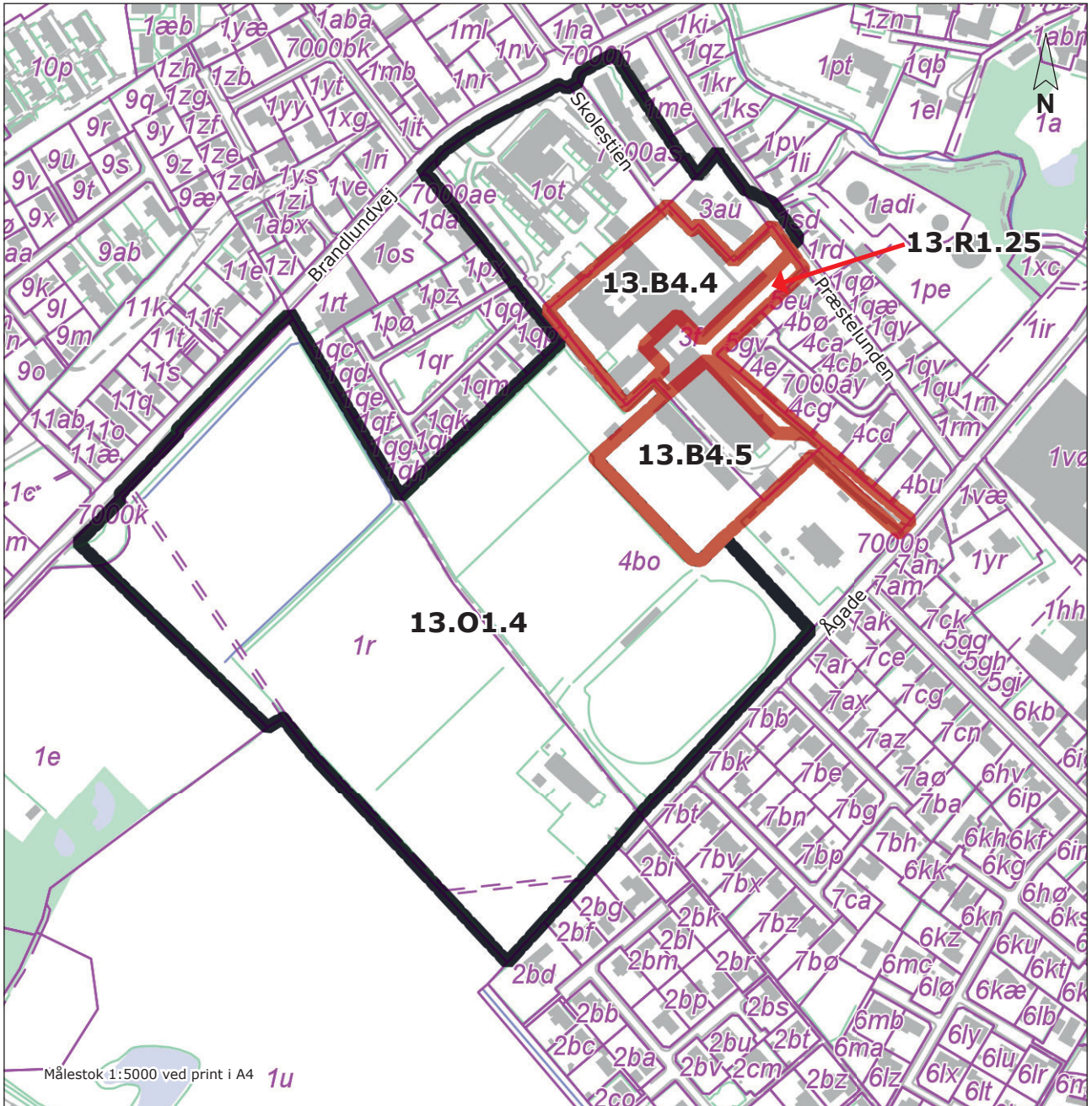
Notat om bebyggelsens omfang og udformning:

Der må kun opføres bygninger og anlæg der kan indpasses i et rekreativt område, herunder bygninger til området drift, bålhytte, redskabskur, legeplads e.l. Der kan ligeledes opføres nødvendige tekniske anlæg til kvarterets forsyning. Bygninger må højst være 10 m².





Notat om infrastruktur:

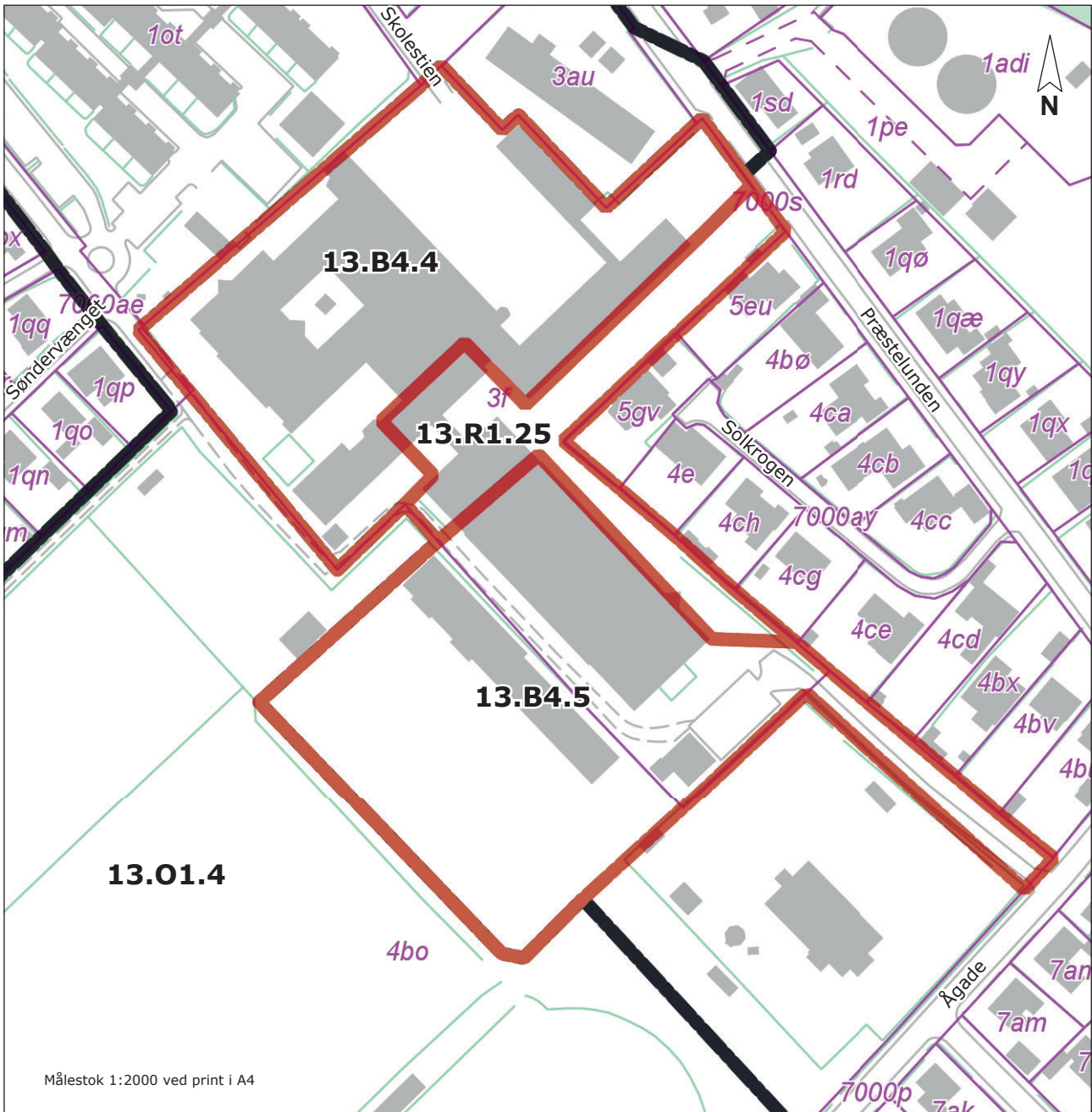
Inden for rammeområdet skal der etableres stier, der giver mulighed for at passere gennem det grønne område, fra tennisbanerne syd for planområdet til Præstelunden og fra Brandlundparken til Ågade og Børnehaven Tumlehøj.

Rammeområder på kort Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|---|--|--------------|
|  | Afgrænsning af nyt rammeområde |  | Matrikelskel |
|  | Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde |  | Optaget vej |



Signaturforklaring



Afgrænsning af nyt rammeområde



Revideret afgrænsning af eksisterende rammeområde



Matrikelskel



Optaget vej

Praktiske oplysninger

- om planprocessen



Vedtagelse

Kommuneplantillæg nr. 39 - Boligområde, Præstelunden, Brande er:

- Offentligt bekendtgjort den 23. december 2020
- Endeligt vedtaget den 14. december 2020
- Offentliggjort som forslag den 23. september 2020
- Godkendt som forslag den 14. september 2020



Høringsperiode

Et forslag til kommuneplantillæg nr. 39 - Boligområde, Præstelunden, Brande var i offentlig høring i perioden fra den 23. september 2020 og frem til den 11. november 2020.



www.ikast-brande.dk

På hjemmesiden www.ikast-brande.dk kan du se og downloade tillægget. Derudover kan du se, hvilke muligheder du har, hvis du ønsker at klage.

Har du spørgsmål til tillægget, er du velkommen til at kontakte kommunen på:
teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller på tlf.: 9960 4000.