

Lokalplan nr. 384

Boligområde, Birkevej, Engesvang

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er det led i planlægningen, der udtrykker de konkrete rammer for realisering af de mål, der er indeholdt i kommunens overordnede planlægning - Kommuneplanen.

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplanen. Formålet med offentliggørelsen er, at borgerne skal kunne forholde sig til lokalplanen og eventuelt fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Når Byrådet har behandlet borgernes synspunkter, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den kan ses på plan-systemet under Miljøministeriet og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan hindrer ikke, at eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del, der rummer lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen beskriver lokalplanens baggrund, forudsætning og mål, mens bestemmelserne udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanens afgrænsning vil altid fremgå af kortbilag.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Titel

Lokalplan nr. 384
Boligområde, Birkevej, Engesvang

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

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

| | |
|--|----|
| Beliggenhed og eksisterende forhold | 4 |
| Baggrund og formål | 5 |
| Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning | 6 |
| Klimatilpasning | 9 |
| Tekniske anlæg | 9 |
| Love og beskyttelseslinjer | 10 |
| Lokalplanens gennemførelse | 11 |
| Miljøvurdering | 14 |
| Midlertidige retsvirkninger | 14 |

Bestemmelser 15

| | |
|--|----|
| § 1. Formål | 15 |
| § 2. Område og zonestatus | 15 |
| § 3. Områdets anvendelse | 15 |
| § 4. Udstykning | 16 |
| § 5. Vej, stier og parkering | 16 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering | 17 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 18 |
| § 8. Ubebyggede arealer | 19 |
| § 9. Tekniske anlæg | 20 |
| § 10. Betingelser for ibrugtagelse | 20 |
| § 11. Grundejerforening | 21 |
| § 12. Servitutter | 21 |
| § 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan | 22 |
| § 14. Retsvirkninger | 22 |

Bilagliste

| | |
|----------------------------------|----|
| Kortbilag 1 - Matrikelkort | 23 |
| Kortbilag 2 - Anvendelse | 24 |
| Kortbilag 3 - Andet | 25 |
| Bilag Y - Støj | 26 |
| Bilag Z - Miljøklasser | 27 |
| Bilag Z - Miljøklasser | 28 |

Praktiske oplysninger 29

Lokalplan nr. 384

Boligområde, Birkevej, Engesvang

Redegørelse

Beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger ved Birkevej i Engesvang og er i dag bedst kendt for børnehaven, som ligger i den sydlige del af området. Denne børnehave flytter snart i nye lokaler ved Åboesvej, hvilket efterlader de nuværende tomme. Lokalplan nr. 384 giver mulighed for tæt-lave boliger, enten i de nuværende bygninger eller i nye, der kan opføres i stedet for børnehaven.

Det grønne areal nord for børnehaven blev i den seneste kommuneplan udlagt som boligområde, og lokalplanen her sikrer, at arealet kan benyttes til åben-lave boliger.

Med sin centrale beliggenhed midt i Engesvang er der både offentlige services, såsom skole, togstation og den nye børnehave, samt private services tæt ved planområdet. Der er samtidig nem adgang til store grønne områder i den umiddelbare nærhed.



Lokalplanområdets placering i Engesvang.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Baggrund og formål

Planområdet er i kommuneplanen udlagt til boligområde. Engesvang oplever en vækst i indbyggere. Det medfører et behov for flere boliger, som understøttes af denne lokalplan. Ved at udarbejde lokalplanen før børnehaven forlades, reduceres tiden, hvor de eksisterende bygninger står tomme.

Indhold

Planområdet skal give mulighed for både åben-lave og tæt-lave boliger. Arealet, hvor der i dag er børnehaven, udlægges til tæt-lav boligbebyggelse, mens det grønne areal nord for udlægges til åben-lav. I mellem de to boligområder etableres en sti, som forbinder stisystemerne øst og vest for planområdet.

Der er mulighed for, at nogle af de eksisterende bygninger kan ombygges til boliger. Hvis ikke det ønskes at udnytte denne mulighed, giver lokalplanen ligeledes mulighed for, at bygningerne kan fjernes og nye tæt-lave boliger kan opføres.

Der udlægges ikke selvstændige grønne områder i denne lokalplan. Det er vurderet, at beboerne i det nye planområde kan benytte sig af Engesvangs eksisterende grønne områder eller de haver og opholdsarealer, som bliver en del af det nye boligområde.

Anvendelse

Planområdet skal benyttes til åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelse og anlæg

Der gives mulighed for omtrent seks åben-lave boliggrunde, som får vejadgang fra en ny vej, der forløber mellem de to storparceller til tæt-lav boligbebyggelse. Den ene storparcel består blandt andet af den eksisterende børnehaves hovedbygning, som kan indrettes til tæt-lave boliger, mens den anden består af en del af børnehavens nuværende legeplads og pavillion.

Bebyggelse i området kan opføres i maksimalt 8,5 meters højde i to etager, samt bebyggelsesprocenter på henholdsvis 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse.

Grønne områder, landskab og beplantning

Det nuværende plantebælte nord for børnehaven kan bevares for at skabe en naturlig grænse mellem de tæt-lave boliger og de åben-lave boliger. Samtidig kommer en sti til at løbe langs træerne.

Plantebælterne langs både den vestlige og østlige afgrænsning af lokalplanen kan ligeledes bevares for at fastholde den eksisterende naturlige afgrænsning af planområdet.



Billede af det grønne område nord for børnehaven.



Billede af børnehavens nuværende pavillion. På dette areal kan der bygges nye tæt-lav boliger.

Trafik

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Birkevej. Herfra anlægges en ny stikvej mod nord, som skal forsyne både de tæt-lave- og de åben-lave boliger.

Byrum og byliv

Planområdet ligger centralt i Engesvang, og lokalplanen vil være med til at sikre et større udbud af boliger, som kan sikre flere handlende i byens butikker og flere brugere af byens institutioner. Samtidig giver stien gennem området bedre adgang til byens nye børnehave vest for planområdet.

Børn i byen

Der er fra planområdet kort afstand til både skole og børnehave. Lokalplanområdets centrale placering sikrer, at børn nemt kan komme frem og tilbage fra fritidsaktiviteter og uddannelse.

Forhold til kommuneplanen og øvrig planlægning

Ikast-Brande Kommuneplan 2017 - 2029

Kommuneplanen er en samlet plan for den fysiske udvikling i Ikast-Brande Kommune - både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen gælder som udgangspunkt i 12 år, men skal revideres hvert fjerde år. Kommuneplanen indeholder rammer for udarbejdelsen af lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvis der er uoverensstemmelse, kan lokalplanen kun gennemføres efter byrådets vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde nr. 3.B1.8. i Ikast-Brande Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til Boligområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 39 fra Ikast Kommune. Planen blev vedtaget 21. april 1986. Lokalplan nr. 39 udlægger området i tre delområder til henholdsvis åben-lave boliger, tæt-lave boliger og offentlige institutioner. Den del af lokalplan nr. 39, som ligger inden for lokalplan nr. 384, aflyses ved vedtagelse af lokalplan nr. 384.

Vandområdeplaner

Vandområdeplaner skal sikre, at grundvand, vandløb, søer og fjorde opfylder miljømål om god økologisk tilstand inden 2021. Endvidere skal planerne være med til at sikre, at tilstanden ikke forringes for vandområderne. Miljømål for vandløb og søer omfatter både den kemiske og økologiske tilstand.

Det vurderes, at vandløb målsat i de gældende vandområdeplaner ikke påvirkes af de ønskede planændringer for området.

Lokalplanområdet er tidligere landbrugsjord, og det kan derfor

ikke udelukkes, at der er dræn i jorden. Ændring af dræn kan kræve en tilladelse fra Ikast-Brande Kommunes vandløbsmyndighed. Det er altid lodsejers ansvar at holde dræn i funktionsdygtig stand – dette uanset om lodsejer har kendskab til dræn eller ej.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (internationale naturbeskyttelsesområde) er habitatområde nummer H228 – Stenholt Skov og Stenholt Mose. Området er beliggende ca. 400 m nord for lokalplanområdet. Ikast-Brande Kommune vurderer i kraft af afstanden til nærmeste Natura 2000-område, at lokalplanens udfoldelsesmuligheder ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og ikke vil være en hindring for, at målsætningerne for Natura 2000-områders tilstande nås og opretholdes.

Bilag IV

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fra 1992 fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der eksempelvis ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder.

Ikast-Brande Kommune har adgang til DCEs registreringer af bilag IV-arter i 10 × 10 km kvadranter. Projektområdet dækker to kvadranter, og følgende arter er registreret i kvadranten: Sydflagermus, Odder, Markfirben, Stor Vandsalamander, Spidsnudet Frø, Ulv.

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

Det kan ikke udelukkes at sydflagermus findes i de eksisterende bygninger i lokalplanområdet.

I forhold til nedrivning af tagkonstruktioner og nedrivning eller fjernelse af den eksisterende pavillion, skal der undersøges for sydflagermus umiddelbart før nedrivning/flytning. Alternativt kan bygningen rives ned/fjernes i udslusningsperioderne, der anno 2019 er angivet som hhv. 1. maj – 20. maj og 15. august – 15. september. Nedrivning i udslusningsperioden kan udføres således, at eksempelvis tag fjernes og murene står åbne, så flagermus ikke efterfølgende kan søge ly i bygningen.

*Flagermus:
Flagermus er en bilag IV-art, og er derfor fredede. Flagermus søger ind i bygninger, fordi de skal have varme og frostfrie steder at bo. Derfor skal der under nedrivning tages særlige hensyn.*

Grundvand og geologi

En lille del af planområdet mod sydøst er inden for indvindingsområdet til Engesvang Vandværk. Samme del er inden for hygi-

ejnezonen til vandværket, samt et område med særlige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indsatsområde. Resten af planområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Planområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Da det er en allerede bebygget del af planområdet, som er beliggende inden for et indvindingsområde, vurderes det, at planerne ikke har nogen ændret påvirkning på grundvandet. Samtidig ligger en stor del af Engesvang by mellem planområdet og borerne.

Lokalplanområdet ligger på en smeltevandsslette, som blev dannet af smeltevand under sidste istid. Ud fra jordbundskort forventes de øverste jordlag at bestå af grovsandet jord. Af de nærliggende vandværksboringer fremgår det, at jordbunden består af mere eller mindre finkornet og groft sand til stor dybde.

Ud fra potentialekort ligger det mest terrænnære grundvandspejl ca. 10 m under terræn. Dette verificeres af en boring til forureningsundersøgelse, hvor der ikke kunne påvises vand i 8,5 m under terræn. Den sandede geologi og den store afstand til grundvandet betyder, at området sandsynligvis er velegnet til nedsivning af overfladevand.

Med den ændrede arealanvendelse vil befæstelsesgraden blive højere. En forøget befæstelsesgrad vil medføre, at mere regnvand vil blive afledt til regnvandsledningen og mindre vil sive ned i jorden. Der vil således ske en mindre grundvandsdannelse, og ændringen kan potentielt medføre en lavere grundvandsstand. Ændringen i sig selv vil dog næppe have en afgørende betydning, da området er ret lille.

Spildevandsplan 2010 - 2021

Ikast-Brande Kommunes Spildevandsplan 2010-2021 fastsætter rammerne for de kloakerede områder og angiver hvilket kloakeringsprincip, der er gældende både nuværende og fremtidigt. Som udgangspunkt skelnes der i Spildevandsplanen mellem følgende tre kloakeringsprincipper: Fælleskloakering, separatkloakering og spildevandskloakering.

Delområde 1, som er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, er separatkloakeret. Det vil sige, at spildevand ledes til en separat spildevandsledning, mens regnvand ledes til en separat regnvandsledning. Ikast-Brande Spildevands regnvandsledning er dimensioneret til at modtage vand fra beboelsesgrunde med en befæstelsesgrad på maksimalt 35%. Er befæstelsesgraden højere end 35%, skal vandet fra det overskydende areal forsinkes eller håndteres på egen grund. Ved tæt-lav byggeri er der stor sandsynlighed for, at befæstelsesgraden bliver højere end 35%. Der skal derfor som en del af projektet laves en dokumenteret plan for, hvordan regnvandet vil blive håndteret.

Kloakeringsprincipper:

*Fælleskloakering:
Både husholdnings-
spildevand samt tag- og
overfladevand ledes via en
fælles ledning til rensning
på et rensningsanlæg.*

*Separatkloakering:
Husholdningsspildevand
samt tag- og overfladevand
bortledes i to separate
ledninger.
Husholdningsspildevandet
ledes til rensning på et
rensningsanlæg og
tag- og overfladevand
nedsives eller udledes til
vandløb via et forsinkelses-
bassin.*

*Spildevandskloakering:
Husholdningsspildevand
ledes til rensning på et
rensningsanlæg, og tag- og
overfladevand håndteres på
egen grund af grundejer.
I et område der er udlagt
til spildevandskloakering,
er der ikke mulighed for
at tilslutte tag- og over-
fladevand til det offentlige
spildevandssystem.*

Delområde 2, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse vil blive spildevandskloakeret. Det vil sige, at spildevand fra husholdningen ledes til Ikast-Brande Spildevand, mens alt regnvand skal håndteres af grundejer på egen grund i faskiner eller lignende. Der vil ikke være mulighed for at komme af med regnvand til kloakken.

Klimatilpasning

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet ikke er sårbart overfor ekstreme regnskyl.

Der skal foreligge en dokumenteret plan/redegørelse for håndtering af overfladevand, før der kan opføres bygge- og anlægsprojekter i delområde 1. Planen skal tage højde for klimaforandringer, herunder forhøjet grundvandsstand. I delområde 2 skal al overfladevand nedsives på egen grund.

Tekniske anlæg

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler.

Varmeforsyning

Varmeforsyningsformen afgøres i henhold til varmforsyningsloven. Den eksisterende forsyningsform i området er fjernvarme. Alle opvarmede bygninger inden for lokalplanområdet skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ikast-Brande Kommunes "regulativ for dagrenovation og husholdning". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanens område. Hvis der findes tegn på forurening, skal anlægsarbejder straks standses og Ikast-Brande Kommune underrettes, så der kan iværksættes afværgeforanstaltninger i nødvendigt omfang.

Inden bygge og anlægsarbejder igangsættes, skal Ikast-Brandes Kommunes miljøafdeling underrettes. Opgravning og flytning af forurenede jord skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Jordbalance

Inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance. Det vil sige, at overskydende jord skal genanvendes inden for lokalplanområdet.

Love og beskyttelseslinjer

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselsloven).

Museumsloven

Museum Midtjylland skal kontaktes inden anlægsarbejdet påbegyndes, for at give museet mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af, om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves. Der skal derfor afsættes tid til, at museet kan nå at foretage disse undersøgelser, inden jordarbejde påbegyndes.

I henhold til Museumsloven skal anlæg og byggeri standses, hvis der under jordarbejde findes grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, og Museum Midtjylland skal underrettes om fundet.

Museum Midtjylland er blevet kontaktet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 384 og har udtalt, at de ønsker at foretage en egentlig udgravning på det grønne areal nord for børnehaven. På arealet, hvor børnehaven i dag er beliggende, ønsker de at følge en eventuel afgravning af muldlaget.

Skovbyggelinje

Nord for planområdet er der registreret en skov med en skovbyggelinje på 300 meter. Skovbyggelinjen går ind over lokalplanområdet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Ikast-Brande Kommune søger om reduktion af skovbyggelinjen.

Der kastes ligeledes en skovbyggelinje ind over planområdet fra sydvest, men da der ligger eksisterende bebyggelse mellem skoven og planområdet, er det ikke nødvendigt at søge om ophævelse.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger. Kommunen kan

være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Lokalplanens gennemførelse

En realisering af planens bestemmelser beror på privat initiativ.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanen kræver, at der søges om reduktion af skovbygge- linjen ved Miljøstyrelsen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019. Ikast-Brande Kommune har ikke på vedtagelsestidspunktet for denne lokalplan planer om, at foretage ekspropriation inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå

virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndig-

heden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget var omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017. Planforslaget blev derfor screenet med det resultat, at det ikke skulle miljøvurderes.

Dette vurderes på baggrund af, at området allerede i dag er delvist bebygget og en del af den centrale by i Engesvang. En udnyttelse af det grønne område til boliger medfører en øget befæstelse i planområdet, hvilket der er taget højde for i udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning blev offentliggjort, sammen med offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

Ændringer som følge af den offentlige høring

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanen som følge af den offentlige høring, men der er foretaget mindre, tekniske rettelser.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre
- at området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lave boliger og tæt-lave boliger
 - at området vejbetjenes fra Birkevej.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Delområder

- 2.3 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til:
- åben-lav boligbebyggelse
 - tæt-lav boligbebyggelse
- 3.2 Lokalplanens delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.3 Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Note 3.1:

Åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse) er boliger der ligger enkeltvis på grunde.

Note 3.1:

Tæt-lav bebyggelse (dobbelt-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.) er boliger som er sammenbyggede.

Ved åben-lave boliger

- 3.4 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Ved tæt-lave boliger

- 3.5 Tæt-lave boliger må kun opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan for det pågældende område. Bebyggelsesplanen skal sikre, at området disponeres hensigtsmæssigt.

Virksomheder i boligområder

- 3.6 Indenfor planområdet kan byrådet tillade, at der på den enkelte ejendom drives virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Virksomheden skal være af en sådan art, at den almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse. Det er en betingelse, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af bolig ikke forandres, eksempelvis ved skiltning eller lignende, og at virksomheden ikke medfører behov for mere parkering, end der er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse efter principperne på illustrationsplanen på bilag 3.

Grundstørrelser

- 4.2 Grundstørrelsen for den enkelte åben-lav grund må ikke være mindre end 700 m².
- 4.3 Arealet for den enkelte tæt-lav-grund må ikke være mindre end 400 m² inkl. andel af fælles opholds- vej- og parkeringsarealer.

Mindste grundstørrelse fastlægges til et sammenhængende areal på 250 m² i tilknytning til hver enkelt tæt-lav bolig.

Tekniske anlæg

- 4.4 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes med arbejdsareal rundt om soklen.

*Note 4.4:
Eksempler på teknisk anlæg kan være: forsyningsbokse, antenne- og mobilmaster, regnvandsbassiner/overløbsbassiner.*

§ 5. Vej, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Birkevej som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejens udformning

- 5.2 Vej A-B skal anlægges som vist på principsnittet bilag 2, med en kørebanebredde på 5,5 meter, rabatter på 1,5 meter.
- 5.3 Udstykningsplanen skal udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.
- 5.4 Der skal etableres vendeplads på blinde veje. Vendepladserne skal dimensioneres til lastbiler.

Vejtilslutning

- 5.5 Der må ikke etableres vejtilslutning fra den enkelte ejendom til Birkevej.

Sti

- 5.6 Sti a-b skal udlægges i en bredde på 4 meter og anlægges i en bredde på 3 meter, som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Sti c-d skal udlægges i en bredde på 2 meter og anlægges i en bredde på 1,5 meter, som vist på kortbilag 2.

Parkering

Åben-lave boliger

- 5.8 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Tæt-lave boliger

- 5.9 Der skal etableres mindst 1,5 p-plads pr. bolig, hvoraf den ene skal være i tilknytning til den enkelte bolig. Resten kan etableres som gæste/fællesparkering. Der må ikke være kantstensparkering.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 30 og 40 for tæt-lav boligbebyggelse.
- 6.2 Åben-lave boliger skal placeres enten parallelt med eller vinkelret på skel mod vej.
- 6.3 Boliger må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.4 Boliger må maksimalt have en højde på 8,5 meter.

- 6.5 Langs skel mod veje og stier fastlægges en byggelinje på 3 meter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Facader skal udføres i enten træ, teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade (underlaget er underordnet, bare overfladen fremstår pudset) eller glatte betonelementer. Facaderne skal fremstå i beige, hvide, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og lignende, samt mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som for eksempel metal eller matteret glas.

Vinduer er undtaget fra bestemmelsen.

- 7.2 Facader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.3 Garager/carporte, skure og lignende må afvige fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningshøjde i skel, hvis taghældningen er som den øvrige bebyggelse på grunden eller lavere, og højden respekterer en linje bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel. Se nedenstående principper.

Denne bestemmelse gælder ikke garager/carporte og skure, der er integrerede i boligbebyggelsen.

Note 7.1:

Med mindre facadepartier eller bygningsdele, menes maks. 20% af facadearealet på hovedbygningen eksklusiv døre- og vinduesarealet.

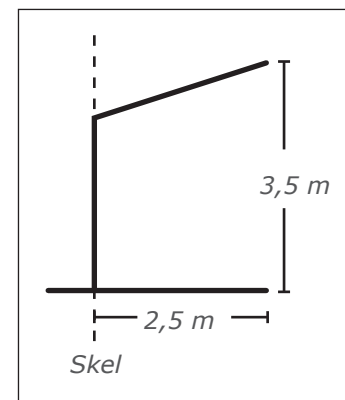


Illustration der viser hvordan mindre bygninger må opføres i skel 2,5 meter og stige 3,5 meter.

Tage

- 7.4 Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Glanstallet må maksimalt være 20.

Vinduer, solceller og solfangere er undtaget fra bestemmelserne.

- 7.5 Tage skal etableres med en hældning på mellem 0° og 40° .

- 7.6 Opsætning af solenergianlæg på tage er tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne/ solfangerne.
- At anlægget er udformet således, at det ikke reflekterer lys, som kan blænde trafikanterne på vejene omkring anlægget

Skilte

- 7.7 Skiltning og reklamering udover almindelige navnenummerskiltning, kan der søges om i en byggeansøgning. Skiltningen og reklameringen vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Andet

- 7.8 Der må ikke sættes antenner (herunder parabol-antennener) op på bygningernes facade eller tage, så anlægget kan ses fra vejen.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand og må derfor ikke anvendes til opmagasinering af affald, byggematerialer, uindregistrerede køretøjer, opbevaring af campingvogne eller lignende.
- 8.2 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 tilknytning til den enkelte bolig og inden for lokalplanområdet.
- 8.3 Dele af friarealet kan indrettes som brandveje, stier, jordvold og til regnvandsopsamling /-nedsivning.

Hegn

- 8.4 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn.

Note 8.1:

Ubebyggede arealer omfatter alle arealer, hvor der ikke står en bygning. Opbevaring af campingvogne skal forstås som parkering ud over nogle få dage i forbindelse med ferier.

Note 8.2:

Opholdsarealer er arealer, der udlægges til ophold. De kan være fælles for flere boliger. Opholdsarealer omfatter kun arealer, der er anlagt til egentligt ophold og omfatter ikke beplantningsbælter, parkerings- og servicearealer m.v.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v.

- 8.5 Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som afgrænsning af terrasse m.m.
- 8.6 Den enkelte grundejer skal hegne mod fællesarealer og offentlige friarealer med levende hegn.

Terræn

- 8.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer inden for 1 meter fra skel. Terrænreguleringer, som foretages mere end 1 meter fra skel, og som er på mere end +/- 0,5 meter kræver dispensation i forbindelse med byggesøgningen.

§ 9. Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Delområde 1 skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med separatkloakering. Overfladevand fra grunde, der overstiger en befæstelsesgrad på 35 %, skal være håndteret eller forsinket på egen grund. Delområde 2 skal tilsluttes det kommunale kloaksystem med spildevandskloakering. Al overfladevand skal nedsives på egen grund.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det kollektive elnet.
- 9.5 Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny opvarmet bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning iht. varmforsyningsloven.

§ 10. Betingelser for ibrugtagelse

- 10.1 Før ny bebyggelse må tages i brug skal:
- Området er udlagt til fjernvarme med eksisterende tilslutningspligt. Alle boliger tilsluttes den kollektive varmforsyning.
 - alle boliger tilsluttes det kollektive elnet.
 - al bebyggelse skal være tilsluttet vandforsyningen fra Engesvang Vandværk.
 - Delområde 1 separatkloakeres. Afledning af spildevand skal ske til separat spildevandssystem. Der er tilslutningspligt til Ikast-Brande Spildevand A/S

spildevandssystem. Regnvand fra indkørsler, hustage mv., der overstiger en befæstelsesgrad på 35 % skal være håndteret eller forsinket på egen grund.

- Delområde 2 spildevandskloakeres. Afledning af spildevand skal ske til spildevandssystem. Overfladevand skal nedsives på egen grund.
- Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet Ikast-Brande Kommunes gældende affaldsordning på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Hver husstand har én stemme på grundejerforeningens generalforsamling.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af de i §5.2 nævnte vejarealer, samt vedligeholdelse af belysning.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ikast-Brande Kommune.
- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ikast-Brande Kommune kræver det eller senest når 2/3 af grundene er solgt.
- 11.5 Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ikast-Brande Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.6 Såfremt der oprettes en boligforening inden for lokalplanområdets område til tæt-lav bebyggelse, etagebebyggelse eller lignendem, så varetager boligforeningen samtlige lejerers interesser i grundejerforeningen og kan afgive stemmer på generalforsamlingen svarende til antallet af husstande i boligforeningen.

§ 12. Servitutter

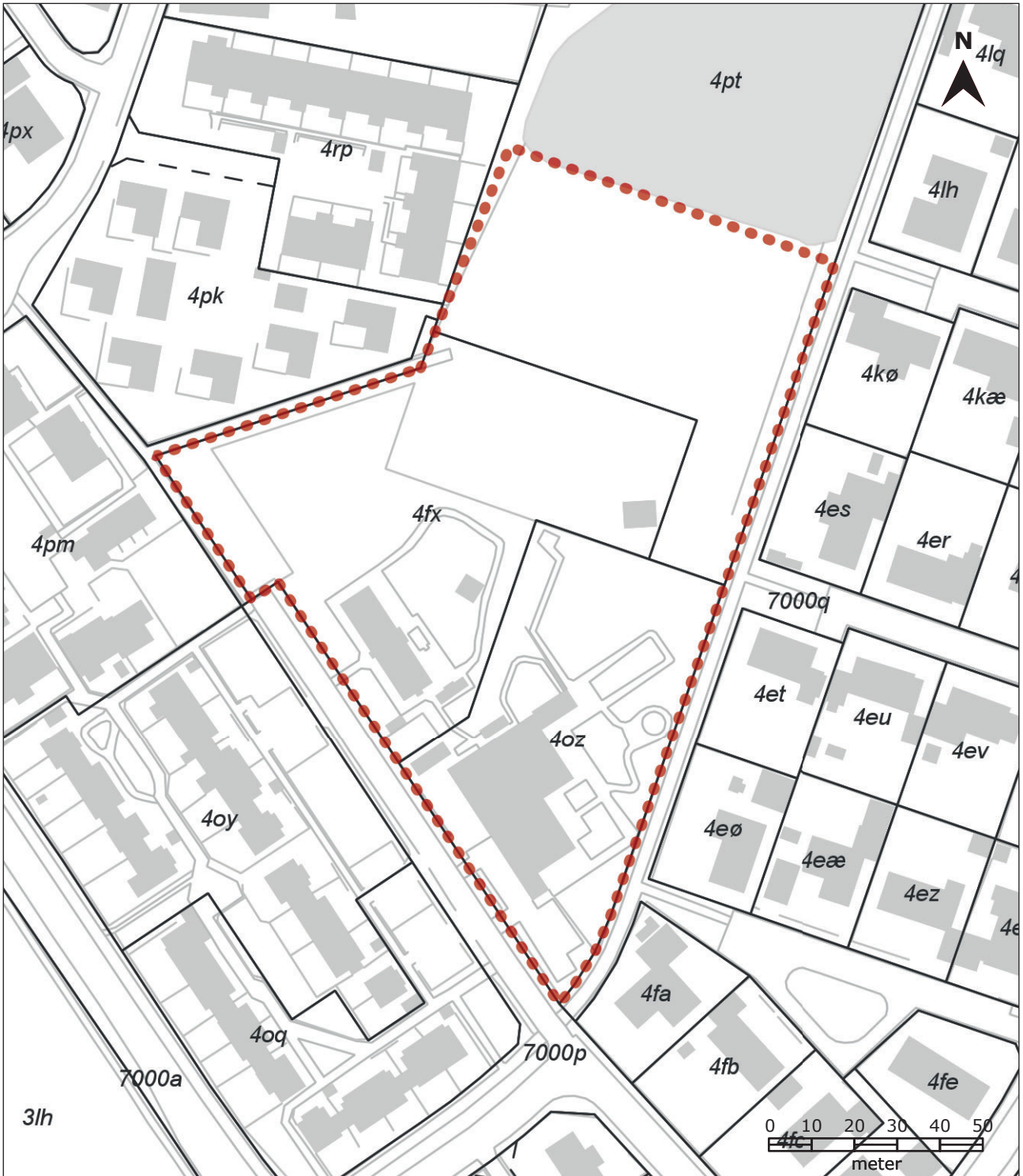
- 12.1 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til planloven.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt el. lokalplan

- 13.1 Ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 384 bliver Lokalplan nr. 39 afløst for den del af lokalplanområdet, som denne lokalplan vedrører. Lokalplan nr. 39 - Bolig og offentligt område vest for Kærvej i Engesvang - blev vedtaget af Ikast Kommune den 21. april 1987.

§ 14. Retsvirkninger

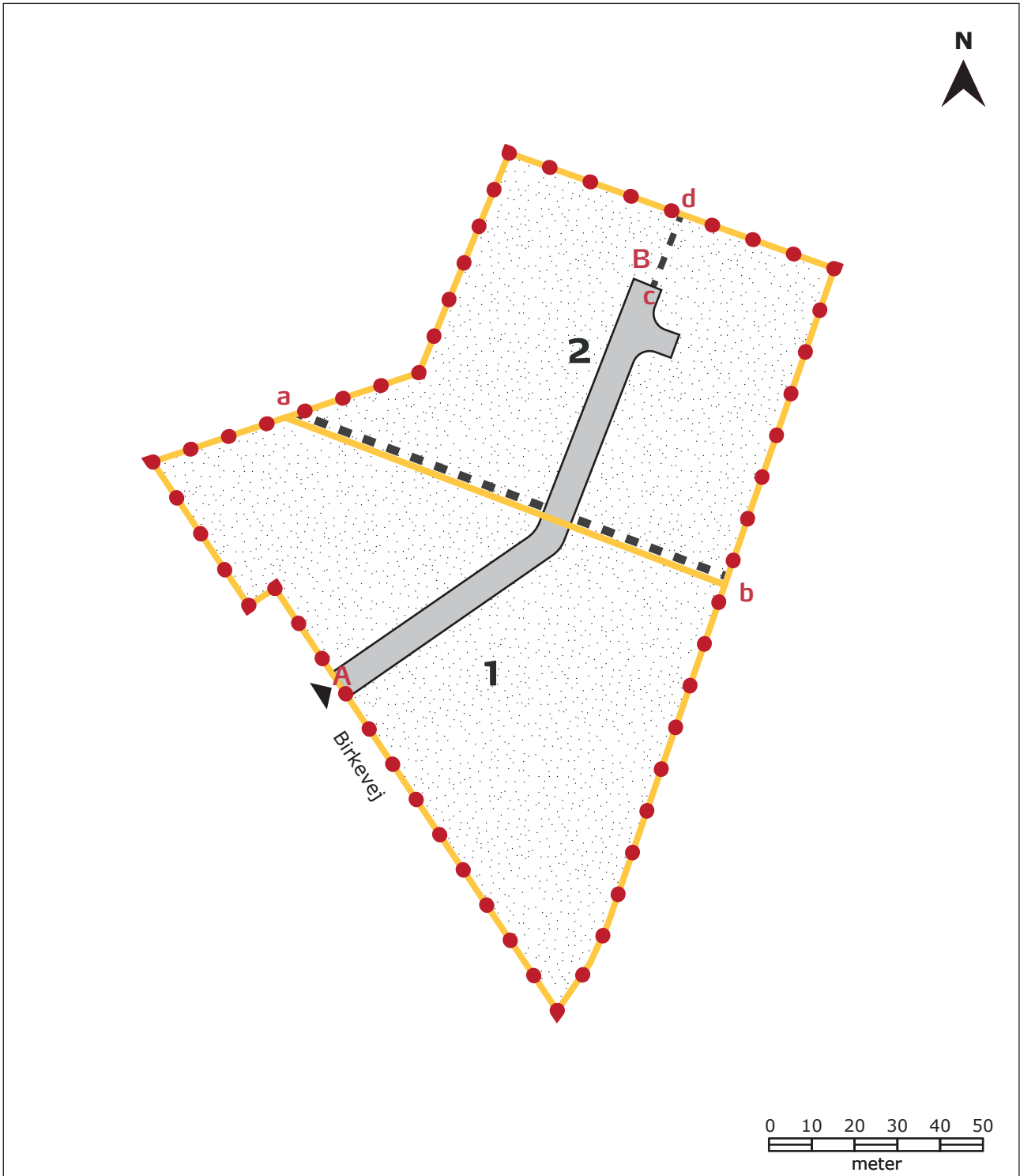
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.4 Byrådet kan jævnfør planloven meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Ikast-Brande Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.
- 14.5 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

| | |
|-----|--|
| ●●● | Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 384 |
| □ | Eksisterende matrikelskel |
| ■ | Eksisterende bygninger (Kort fra 2018) |



Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

| | | | |
|-----|--|---|-----------------|
| ●●● | Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 384 | ▭ | Delområder |
| ▲ | Vejadgang | X | Delområdenummer |
| ■ | Vej | | |



Målestok ca. 1:1.500 ved print i A4

Signaturforklaring

| | | | |
|-------|--|-------|-----|
| ● ● ● | Lokalplanafgrensning for Lokalplan nr. 384 | ■ ■ ■ | Vej |
| ■ | Tæt-lave boliger | ■ ■ ■ | Sti |
| ■ | Åben-lave boliger | | |

Vejledende grænseværdier for støjbelastning

Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i forhold til de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning er de værdier Miljøstyrelsen anbefaler som maksimum for støjbelastninger under forskellige forhold. Forholdene angives ud fra tidspunkt på døgnet og hvilken anvendelse der er i området hvor virksomheden ligger (se tabellen nedenfor).

Selve støjgrænsen for en virksomhed fastlægges af en miljømyn- dighed, derfor er støjgrænserne som ses nedenfor kun vejledende.

Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.

Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

| Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse) | Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 | Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 | Alle dage kl. 22.00 - 07.00 |
|--|---|--------------------------------------|--|
| | Lørdag kl. 07.00 - 14.00 | Lørdag kl. 14.00 - 22.00 | Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00 |
| Erhvervs- og industriområder | 70 dB | 70 dB | 70 dB |
| Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder | 60 dB | 60 dB | 60 dB |
| Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centereområder (bykerne) | 55 dB | 45 dB | 40 dB |
| Etageboliger | 50 dB | 45 dB | 40 dB |
| Boligområder for tæt lav og åben lav boligbebyggelse | 45 dB | 40 dB | 35 dB |
| Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder, Særlige naturområder | 40 dB | 35 dB | 35 dB |
| Kolonihaveområder | Grænseværdien for støjbelastningen afhænger af beliggenhed og den planlægningsmæssige situation | | |
| Det åbne land (inkl. landsbyer og landbrugsarealer) | Ønskeligt at støjniveauet er lavt, der foretages en konkret vurdering for det enkelte område og sag | | |

Der henvises til den til enhver tid gældende "Vejledning om ekstern støj fra virksomheder" udgivet af Miljøstyrelsen.

Vejledning om miljøklasser

Der er opstillet 7 miljøklasser som kan benyttes til indplacering af den enkelte virksomhed. Miljøklasserne skal ses som hjælp i planlægningen da de beskriver en skønsmæssig mindste afstand til forureningsfølsom anvendelse (eksempelvis boliger) fra en virksomhed.

Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder og den afstand, der skønnes at være nødvendig mellem en virksomhed og åben-lave boliger. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Opdelingen er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet. Dette bilag skal ses som en fortolkning af håndbogen.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder eventuelt tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der kan forekomme situationer, der placere en virksomhed i en anden miljøklasse, end angivet i skemaet på den næste side. Hvis en virksomhed eksempelvis foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger. Når det er tilfældet kan der accepteres en lavere klassificering, og dermed en kortere nødvendig afstand i forhold til eksempelvis boliger. Det kan også være nødvendigt at placere en virksomhed i en højere miljøklasse, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype. Der findes således ikke bestemte afstandskrav, der skal overholdes.

Der kan benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse, som er grundlaget for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om etageboligområder eller områder for blandet bolig og erhverv, kan afstandene skønsmæssigt halveres. Virksomheder, som har gjort særlig meget ud af støjdemping og støjsvag produktionsteknologi, kan undertiden have en lavere klasse end angivet. Derimod vil bestående virksomheder ofte have en højere klasse end angivet.

| Miljøklasse | Vejledende afstand til boliger | Eksempler |
|-------------|--------------------------------|---|
| 1 | 0 meter | Forretninger, liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik |
| 2 | 20 meter | Bogbinderi, elektronikværksteder, laboratorier |
| 3 | 50 meter | Håndværksprægede virksomheder, visse servicevirksomheder |
| 4 | 100 meter | Levnedsmiddelfabrikker og mindre overfladebehandlende virksomheder herunder autolakkering |
| 5 | 150 meter | Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri-virksomheder |
| 6 | 300 meter | Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier |
| 7 | 500 meter | Medicinal- og pesticidproduktion samt kraft- og stålvalseværker |

Praktiske oplysninger

- om lokalplanprocessen



Vedtagelse

Lokalplan nr. 384 - Boligområde, Birkevej, Engesvang er:

- Offentligt bekendtgjort den 18. marts 2020
- Endeligt vedtaget den 9. marts 2020
- Offentliggjort som forslag den 20. december 2019
- Godkendt som forslag den 16. december 2019



Høringsperiode

Et forslag til lokalplan nr. 384 - Boligområde, Birkevej, Engesvang var i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 og frem til den 7. februar 2020.



www.ikast-brande.dk

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

Har du spørgsmål til lokalplanen er du velkommen til at kontakte kommunen på:

teknikogmiljoomraade@ikast-brande.dk
eller 9960 4000.