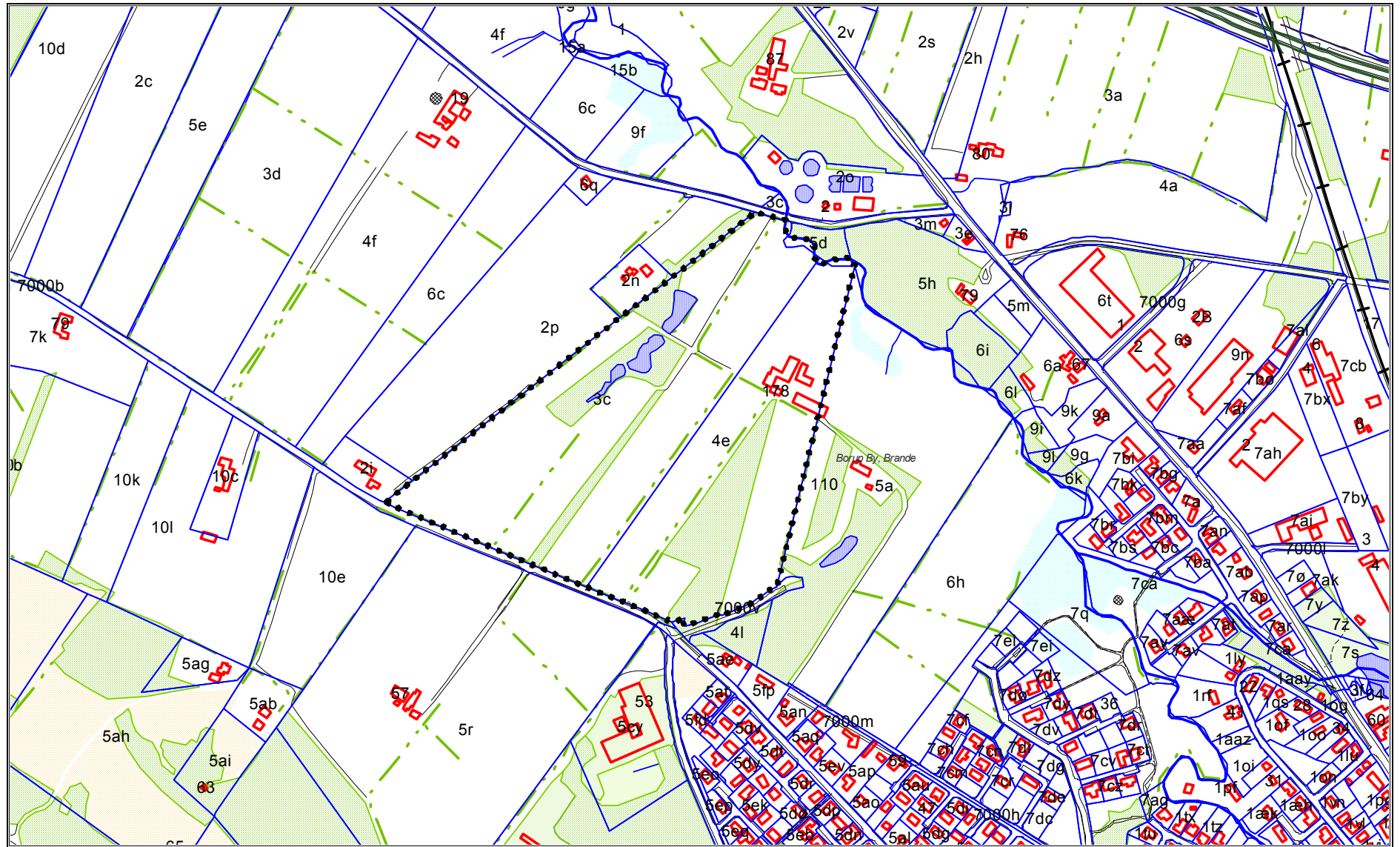




Lokalplan nr. 85 for et institutions- og boligområde

BRANDE
KOMMUNE



Sådan læses en lokalplan

Hvad er en lokalplan

Planhierakiet i Danmark har landsplandirektiver øverst så regionplaner, kommuneplaner og som det sidste trin lokalplaner. De forskellige planer skal være i overensstemmelse med hinanden.

En lokalplan fastlægger bindende bestemmelser om arealer og bygninger beliggende indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Dermed kender grundejere og brugere råderummet for deres dispositioner, og naboer ved, hvad de kan forvente. En lokalplan er i modsætning til kommuneplanen bindende overfor den enkelte grundejer.

Retsvirkninger

En lokalplan er bindende for ejerne af de berørte ejendomme med hensyn til udstykning og bebyggelse samt anvendelse af arealer og bebyggelse.

Lokalplanen regulerer kun den fremtidige adfærd, mens den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte.

En lokalplan indeholder ingen handlepligt, men Byrådet har mulighed for at vælge at realisere planen f.eks. ved ekspropriation.

Lokalplaners indhold

Lokalplanen består af en redegørelse, en række beskrivelser, bestemmelser og et eller flere kortbilag, der supplerer bestemmelserne. Der er lokalplanens bestemmelser, som er umiddelbart bindende for borgerne.

Borgerinddragelse og procedure

Et forslag til en lokalplan offentliggøres i (mindst) 8 uger og har til formål at skabe dialog mellem Byrådet og borgere, erhvervsliv, interesseorganisationer m.m.

Forslaget annonceres i Brande Bladet og udsendes til ejere og lejere af berørte ejendomme samt til forskellige myndigheder og interesseorganisationer.

Efter offentlighedsperioden behandler Byrådet eventuelle indkomne indsigelser til lokalplanforslaget.

Byrådet kan ændre forslaget som følge af eventuelle indsigelser eller af egen drift. De som berøres af en eventuel ændring bliver underrettet. Hvis ændringerne er så omfattende at der reelt foreligger et helt nyt forslag sker der fornyet offentliggørelse.

Den endeligt vedtagne lokalplan annonceres i Brande Bladet og indsigere og andre der vurderes at have interesse i lokalplanens indhold underrettes skriftligt.

Til sidst lader kommunen planen tinglyse på de ejendomme som den omfatter.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Eksisterende forhold	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Områdets anvendelse	4
Parkeringsforhold	5
Udstykninger	5
Vej- og stiforhold	6
Ubebyggede arealer	6
Lokalplanområdets sammenhæng med byens øvrige funktioner	7
Bebyggelsens omfang og placering	7
Bebyggelsens ydre fremtræden	8
Forhold til anden planlægning	8
Behandling af indsigelser	10
Frist for indsigelser og ændringsforslag	10
Lokalplanens retsvirkninger og midlertidige retsvirkninger	10
Kortbilag	12-14
Kommuneplantillæg 03	15-17

Forord

Denne lokalplan giver en række bestemmelser for arealanvendelsen, gældende for et areal beliggende vest for børnehaven Vibereden. Bestemmelserne er fastsat med hjemmel i planlovens § 13, og er med det vedhæftede kommuneplantillæg nr. 03 i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Brande kommune erhvervede arealet i 2001 med henblik på at sikre det til fremtidig byvækst.

Det er formålet med planen at udlægge et område til institutioner, et nyt område til boligbebyggelse, sikre et rekreativt areal mod byen, samt sikre en nord/syd-gående forbindelse i området.

I planen er de bindende bestemmelser at finde på de følgende sider som §1-§14. Bestemmelserne står på samme side som redegørelsen for planens indhold. Herefter følger en beskrivelse af de retslige virkninger af planen.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses af Brande Å, et institutionsområde og det åbne land som illustreret på kortbilag 1. Det samlede areal som planen dækker, er ca. 20 ha.

Eksisterende forhold

Området opdeles administrativt i 3, nemlig områderne A, B og C. Lokalplanområdet er i dag landbrugsareal. I område A findes bygningerne fra et nedlagt landbrug. I områdets nordlige del (C) løber Brande Å, som giver området et let terrænfald.

Lokalplanområdet vejbetjenes af Nordlundvej fra syd og Sandfeldvej i nord.

Lokalplanområdet er før planens endelige vedtagelse beliggende i landzone.

Matr.nr. 4e og 3c Borup by, Brande er pålagt landbrugspligt.

Baggrund og formål med lokalplanen

Dette lokalplanforslag er udarbejdet for at give mulighed for at opføre institutioner med tilhørende boliger.

Desuden ønsker byrådet at sikre et område til udbygning af kommunens boligområder, da de eksisterende arealer der i dag er udlagt, stort set er udbygget.

Derudover søges at skabe en offentlig passage langs Brande Å som afslutning af den rekreative kile ind gennem byen.

I forbindelse med lokalplanen udlægges der også en vejforbindelse mellem Sandfeldvej og Nordlundvej for at sikre bindeled mellem byens nordlige og sydlige dele.

§ 1. Område og zonestatus

- 1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 3c og 4e Borup By, Brande samt alle parceller, der efter den 8. september 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 1.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist på kortbilag 2.
- 1.3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres matr. nr. 4e og 3c Borup By, Brande til byzone.

§ 2. Formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre opførelsen af institutioner bl.a. til sociale formål
- at sikre et areal til et attraktivt boligområde
- at sikre et trafikalt bindeled fra det tilgrænsende boligområde og til bydele og hovedveje nord for Brande Å
- at sikre området en grøn passage langs Brande Å i samspil med tilgrænsende rekreative områder, med sammenhængende stisystem.
- at sikre helhedsvirkning i områdets fremtræden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i 3 underområder. Område A er et institutionsområde med tilhørende boliger, område B er til boliger og tilhørende kollektive anlæg og område C er til rekreativt område.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet skal i delområde A anvendes til institutionsformål og boliger med anvendelsesmæssig tilknytning til institutionen. Eksempler på anvendelse kunne være institution for handicappede, hospice eller lignende.

Område B kan udbygges med fritliggende én-families parcelhuse. Der er mulighed for et drive en virksomhed fra boligen, for eksempel som advokat eller frisør. De grønne arealer der omkranser boligudstykningerne kan anvendes af grundejerforeningen til anlæggelse af legeplads, og som fælles grønne opholdsarealer.

Alle borgere har adgang gennem område C, som skal virke som en passage ind i byen for flora og dyreliv. Der skal etableres stisystem i det rekreative areal, langs Brande Å ind mod byen. Stierne, eller dele heraf, skal kunne benyttes af gangbesværede og kørestolsbrugere.

Lokalplanen følges af kommuneplantillæg nr. 03 der muliggør institutioner med boliger i delområde A og udlægger delområde B til boligformål. Dette gøres ved at flytte område B1 og udvide I2. Samtidig ændres grænserne for det rekreative areal, R1.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet opdeles i område A (offentlig institution), område B (åben/lav boligbyggeri) og C (rekreativt område).
- 3.2. Område A skal anvendes til offentligt institutionsformål og boliger med anvendelsesmæssig tilknytning til institutionen. Der kan etableres anlæg og fællesfaciliteter for lokalplanområdets brugere eller alene for delområdets beboere.
- 3.3. Område B skal anvendes til boligformål samt virksomhed, der almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den der bebor ejendommen
 - at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
 Der kan desuden indrettes bygning til formål med offentlig adgang for det tilstødende boligområdes beboere, så som eksempelvis foreningsaktivitet, undervisning, fælleshus og lign.
- 3.4. Område C skal kunne fungere som fauna- og florapassage for det tilstødende rekreative areal R1. Derfor må der her ikke ske anden hegning end ved levende hegn, på nær trådhegn til at holde græssende dyr inde. Indenfor 100 meter fra Brande Å må der ikke ske kemisk bekæmpelse af ukrudt, med undtagelse af bekæmpelse af Bjørneklo. Langs Brande Å skal der desuden sikres mulighed for anlæg af offentlig sti, der også skal kunne benyttes af gangbesværede og kørestolsbrugere.

Parkeringsforhold

På grundene skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser. At der reserveres areal til parkering betyder ikke at pladserne skal etableres, hvis der ikke er behov for dem, men alene at muligheden skal være der. Parkeringspladserne kan også anlægges i det interne friareal i boliggrupperne.

Udstykninger

Det er ikke hensigten med lokalplanen at boliger i område A kan udstykkes enkeltvis, eksempelvis til ejerlejligheder, da dette vil kunne svække sikkerheden for, at boligerne fortsat har en anvendelsesmæssig tilknytning til en eventuel institution.

På kortbilag 3 er der lavet en skitse med eksempel på udstykning af område B. Inden der foretages en egentlig udstykning af delområdet skal der foreligge en udstykningsplan som er godkendt af byrådet. Det betyder, at hvis man ønsker en anden udstykning, end den der er vist på kortbilag 3, kan der søges om det, hvis disse udstykninger ikke bevirker at området skifter karakter, set ud fra en helhedsbetragtning for området.

3.5. Byrådet kan dispensere fra de i 3.2 - 3.4 angivne anvendelser til formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

§ 4. Parkeringsforhold

4.1. Indenfor hver enkelt ejendom skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser efter følgende regler:

I område A: 2 parkeringspladser pr. 50 m² etageareal til institution,

I område A og B: 2 parkeringspladser pr. bolig.

4.2. Byrådet kan tillade parkeringspladser til boliger etableres som fælles parkeringsanlæg for mellem 5 og 25 biler.

4.3. Der må ikke parkeres campingvogne, lastbiler eller andre større køretøjer i lokalplanområdet. Parkering af lastbiler henvises til kommunens arealer til lastbilparkering.

§ 5. Udstykninger

5.1. Der må i område A ikke udstykkes grunde der er mindre end 2500 m². Der må i område B ikke udstykkes enkeltboliger med en grundstørrelse under 700 m².

5.2. Udstykning af delområde A og B må ikke ske inden der foreligger en udstykningsplan, som er godkendt af byrådet. Udstykninger af delområde B skal i princippet ske som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

5.3. Veje og stier i område A og B skal udstykkes særskilt fra boliger. Fællesarealer i øvrigt kan udstykkes særskilt fra boliger.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Sandfeldvej og Nordlundvej, samt den nye forbindelsesvej der forbinder disse.

Der reserveres areal til boligområdets interne stier og veje efter princippet som vist på kortbilag 3. Eventuelle længere boligveje bør anlægges med et "kroget" forløb, for at opnå en hastighedsdæmpende virkning.

Ubebyggede arealer

I institutionsområdet skal der anlægges en skærmende beplantning ud mod den nye forbindelsesvej og mellem de forskellige udstykninger der kommer i området. Boligområdet skal ligeledes have en afskærmende beplantning mod Nordlundvej og den nye forbindelsesvej.

§ 6. Vej- og stiforhold

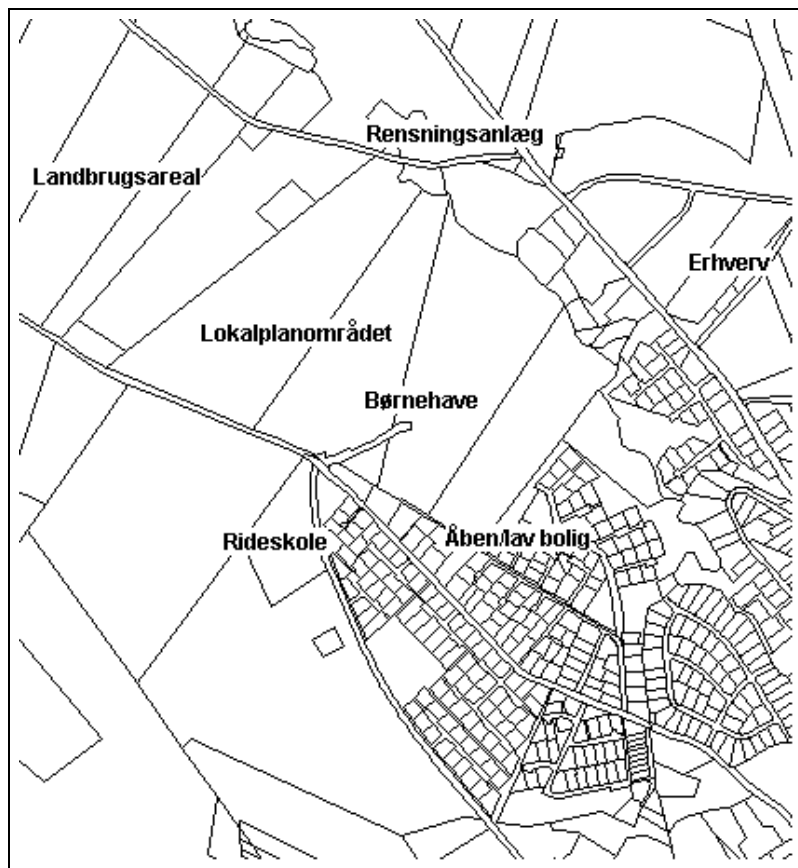
- 6.1. Der reserveres areal til anlæggelse af en forbindelsesvej mellem Sandfeldvej og Nordlundvej, som illustreret på kortbilag 3.
- 6.2. I område B reserveres der areal til boligveje i en bredde af 6-10 meter, som i princippet anlægges efter illustrationsplanen på kortbilag 3.
- 6.3. I område B og C reserveres der areal til stisystem. Det skal varetage den interne stibetjening til eksempelvis parkeringsarealer og grønne friarealer i det enkelte delområde, men skal også sikre borgernes trygge adgang til naturen, til offentlige institutioner, til de øvrige delområder og til bydelens overordnede stinet. Stisystemet skal i princippet anlægges efter illustrationsplanen på kortbilag 3.
- 6.4. Stiforbindelsen mellem delområde B og boligområder Tranevej/Vibevej, skal anlægges med henblik på, at den benyttes som skolevej for børn i boligområdet.
- 6.5. Der må anlægges en overkørsel pr. grund til forbindelsesvejen fra delområde A og 1 overkørsel fra delområde B, som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

§ 7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
- 7.2. Der skal anlægges skærmende beplantning, som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.
- 7.3. Belysning af veje, stier, parkeringsarealer og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning.

Lokalplanområdets sammenhæng med byens øvrige funktioner

Dette kort viser de til lokalplanområdet tilgrænsende arealers nuværende og planlagte funktioner.



Bebyggelsens omfang og placering

Der må i område A opføres institutioner i op til 2 etager med tilhørende boligbebyggelse. Der må i område B alene opføres fritliggende enfamiliehuse.

- 7.4. Terrænreguleringer på mere end +/- ½ meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets forudgående tilladelse.

§ 8. Grundejerforening

- 8.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde B.
- 8.2. Grundejerforeningens vedtægter skal være godkendt af Byrådet.
- 8.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, stier og boligveje, udlagt som private fællesveje i delområde B.

§ 9. Bebyggelsens omfang og placering

- 9.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige
15 % i område A
25 % i område B.

Der må ikke opføres bebyggelse med mere end 2 etager.

I område A må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde på mere end 10 meter over terræn, mens højdegrænsen i område B er 8,5 meter over terræn.

- 9.2. Ingen del af bebyggelse må opføres nærmere
- stamvej end 10 meter fra vejmidte
 - stikvej/boligvej end 2,5 meter fra vejskel
 - sti end 1,5 meter fra stiskel
- 9.3. Arealer mellem byggelinie (jf. §9.2.) og vej må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Idet fremtidig byggeteknik og byggemåde ikke er til at forudse, ønsker Byrådet at indbygge en vis grad af fleksibilitet i lokalplanen, således at holdningen til materialevalg er tidssvarende.

Eksempelvis er det i øjeblikket moderne med cedertræ på husgavlne. Dette finder Byrådet udemærket passer ind i områdets karakter. Ved bedømmelsen vil det altså være afgørende om et bygherreønske kan indpasses i områdets karakter af naturnært boligområde.

Forhold til anden planlægning

Brande Å

Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af Brande Å. Den pågældende strækning af Brande Å er i følge regionplanen laksefiskvand.

Dele af strækningen er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Derfor må der ikke foretages ændring i tilstanden af de pågældende dele af vandløbet. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløbet.

Strækningen der grænser op til lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16. Uden forudgående dispensation fra denne bestemmelse må der ikke placeres bebyggelse eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra vandløbet.

9.5. Område A skal friholdes for bebyggelse nærmere Brande Å end 115 meter.

9.6. Støjfølsom anvendelse skal placeres i en afstand fra overordnet vej så den ikke belastes med et støjniveau over 55 dB(A).

§ 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

10.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

10.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende eller der på anden måde skønnes ikke at kunne indpasses i boligområdet.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1. Nye boliger, samt øvrige nye bebyggelser til ophold, skal tilsluttes kollektiv opvarmning, antenneforening og vandforsyning.

11.2. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

11.3. Grundejerforeningen skal oprettes når 25 % af grundene i udstykningen er solgt.

§ 12. Ophævelse af servitutter

12.1. Der ophæves ingen servitutter med denne lokalplan.

Skov

I lokalplanområdet samt institutionsområdet syd og øst for lokalplanområdet er der en eksisterende skovbeplantning. Med denne lokalplan søges skovbyggelinien ophævet i lokalplanområdet. Skovbyggelinien er i naturbeskyttelseslovens § 17 fastsat til 300 meter fra skov.

Beskyttet natur

I lokalplanens vestlige del ligger tre §3-beskyttede søer. Disse bliver en del af det rekreative område, og vil ikke blive ændret med denne lokalplan. Der er ingen byggelinier til sådanne søer, og derfor går delområde B med boliger helt op til det skovstykke, hvori søerne ligger.

Kommuneplan 2002-2013

Lokalplanens delområde A er i kommuneplanens rammedel udlagt til boligområde B1, Brande.

Ifølge kommuneplanen kan B1 både udbygges som tæt/lav boligområde eller åben/lav boligområde.

Del af lokalplanens delområde A og B er i kommuneplanens rammedel udlagt til rekreativt område R1, Brande.

Del af lokalplanens delområde B er i kommuneplanens rammedel udlagt til jordbrugsområde L3 og er i kommuneplanens hovedstrukturdel udlagt til langsigtet byvækstareal til boligformål.

Lokalplanens delområde C er i kommuneplanens rammedel udlagt til rekreativt område.

Denne lokalplan følges af et kommuneplantillæg som ændrer bestemmelserne for de arealer der i lokalplanen benævnes delområde A og B, således at der skabes overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Varmeplan og spildevandsplan

Spildevandsplanens område skal udvides til at omfatte hele lokalplanområdet.

Området skal separatkloakeres.

Området skal forsynes med kollektiv varmforsyning.

§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra myndigheder

13.1. Uanset foranstående bestemmelser må anlægsarbejde ikke påbegyndes, inden fornøden myndighedsgodkendelse, herunder byggetilladelse og evt. miljøgodkendelse.

13.2. Det er en forudsætning for denne lokalplans udnyttelse, at der efter denne plans endelige vedtagelse, dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinier. Dette kan gøre med hjemmel i §65 stk. 3 i Naturbeskyttelsesloven.

13.3 Det er en forudsætning for denne lokalplans udnyttelse, at der efter denne plans endelige vedtagelse, dispenseres fra naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelse, således at beskyttelseslinien reduceres for den samlede vandløbsstrækning i lokalplanområdet. Dette kan gøre med hjemmel i §65 stk. 3 i Naturbeskyttelsesloven.

13.4. Arealerne, der er pålagt landbrugspligt, kan ikke ændre anvendelse til formål omfattet af denne lokalplan, før landbrugspligten ophæves af Jordbrugskommissionen.

13.5. Det er en forudsætning for denne lokalplans udnyttelse, at Feldborg Statsskovsdistrikt fjerner fredskovspligten på skoven, eller dele heraf, i delområde A.

Lokalplanens retsvirkning

Da lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Lokalplanen kan realiseres ved ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen i henhold til § 47 i planloven.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Denne lokalplan ophæver ikke nogen servitutter.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

§ 14. Vedtagelsespåtegning

14.1. Således af Brande Byråd vedtaget til offentliggørelse som endelig vedtaget lokalplan.

Brande, den 13. december, 2004.

Preben Christensen
Borgmester

Ejgil Nielsen
Kommunaldirektør

§ 15. Tinglysningspåtegning

15.1 Denne lokalplan ønskes tinglyst efter planlovens §31 stk. 2 på de matrikelnumre, som er omfattet af planen (oplistet i lokalplanens §1) samt de parceller, der efter den 14. december 2004 udstykkes herfra.

Brande, den 14. december 2004

Hans Jørn Laursen
Forvaltningsdirektør

Behandling af indsigelser.

Forslag til lokalplan nr. 85 har været fremlagt som forslag i perioden 15. september 2004 til 10. november 2004. I denne periode er der indkommet 6 skriftlige indsigelser.

1. Henvendelse fra Ringkøbing amt

- A. Af §13.2 fremgår det, at amtet skal dispensere fra skovbyggelinien. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, kan dispensation fra § 17 meddeles af kommunen i byzone.
- B. Af §13.3 fremgår det, at der med hjemmel i Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 4, kan meddeles dispensation fra § 16 om åbeskyttelse. Dispensationen kan i byzone ske med udgangspunkt i § 65, stk. 3, og ikke stk. 4.

2. Henvendelse fra Nina Pedersen og Jens Thomsen, Nordlundvej 79, 7330 Brande

- A. Forbindelsesvejen mellem Sandfeldvej og Nordlundvej skal være en asfalteret vej, og føres helt frem til Sandfeldvej.
- B. Trafiksikkerheden ved etablering af forbindelsesvejen til Sandfeldvej bør generelt sikres ved etablering af en rundkørsel.
- C. Det rekreative område skal sikres bedre ved, at der bør ske en afgræsning af engområderne.
- D. Lokalplanen bør ændres, så afstanden fra bebyggelsen til de tre §3-beskyttede søer øges.
- E. Varmeplanen for området bør ikke kun begrænses til forsyning med naturgas, men der bør også være mulighed for jordvarme/solfangere.
- F. Rideklubbens forhold ved stævner bør forbedres, evt. ved anlæg af parkeringspladser til brug ved stævner.
- G. Gadelamper bør være af en type der kun lyser nedad og ikke ud til siderne, for derved at bevare den mørke nattehimmel mest mulig.

3. Henvendelse fra Brande Rideklub

- A. Ønsker at der anlægges en 2 meter bred ridesti i området langs skel, i læhegn, om vandhullerne og langs åen. Klubben ser gerne at stien indgår i en stiforbindelse med Flø plantage og videre til den gamle banestrækning til Ejstrupholm.

4. Brande Fjernvarmecentral

- A. Ønsker at teksten i lokalplanen ændres, så vilkår om at området skal forsynes med naturgas ændres, så det fremgår at området skal forsynes med kollektiv opvarmning.

5. Grundejerforeningen "lille Økær"

- A. Der ønskes etableret sti med belysning, god belægning samt borde og bænke langs åen.

6. Henvendelse fra Ørbækvej 82 og 84, 7330 Brande

- A. Er imod at der åbnes en rigtig vej mellem Nordlundvej og Sandfeldvej, da det vil øge trafikken på Nordlundvej. Dette vil medføre øget fare for børnene i området, samt skabe mere støj.
- B. Skoven der ligger i delområde A, skal skånes mod fældninger, da det er et stort ønske fra befolkningen, at der er bynære skove.
- C. Der bør ikke bygges så tæt på de små søer i område B, da det vil skade naturindtrykket, hvis haverne går tæt på.
- D. De er imod åbning af Ørbækvej til Nordlundvej. Det vil give en kraftig forøget trafik igennem Ørbækvej til fare for de mange børn og voksne, der færdes der.
- E. Byggelinien til åen og skovbyggelinien bør der ikke dispenseres fra.

Bemærkninger til indsigelserne:

Ad 1A. Tages til efterretning og ændres i teksten.

Ad 1B. Tages til efterretning og ændres i teksten.

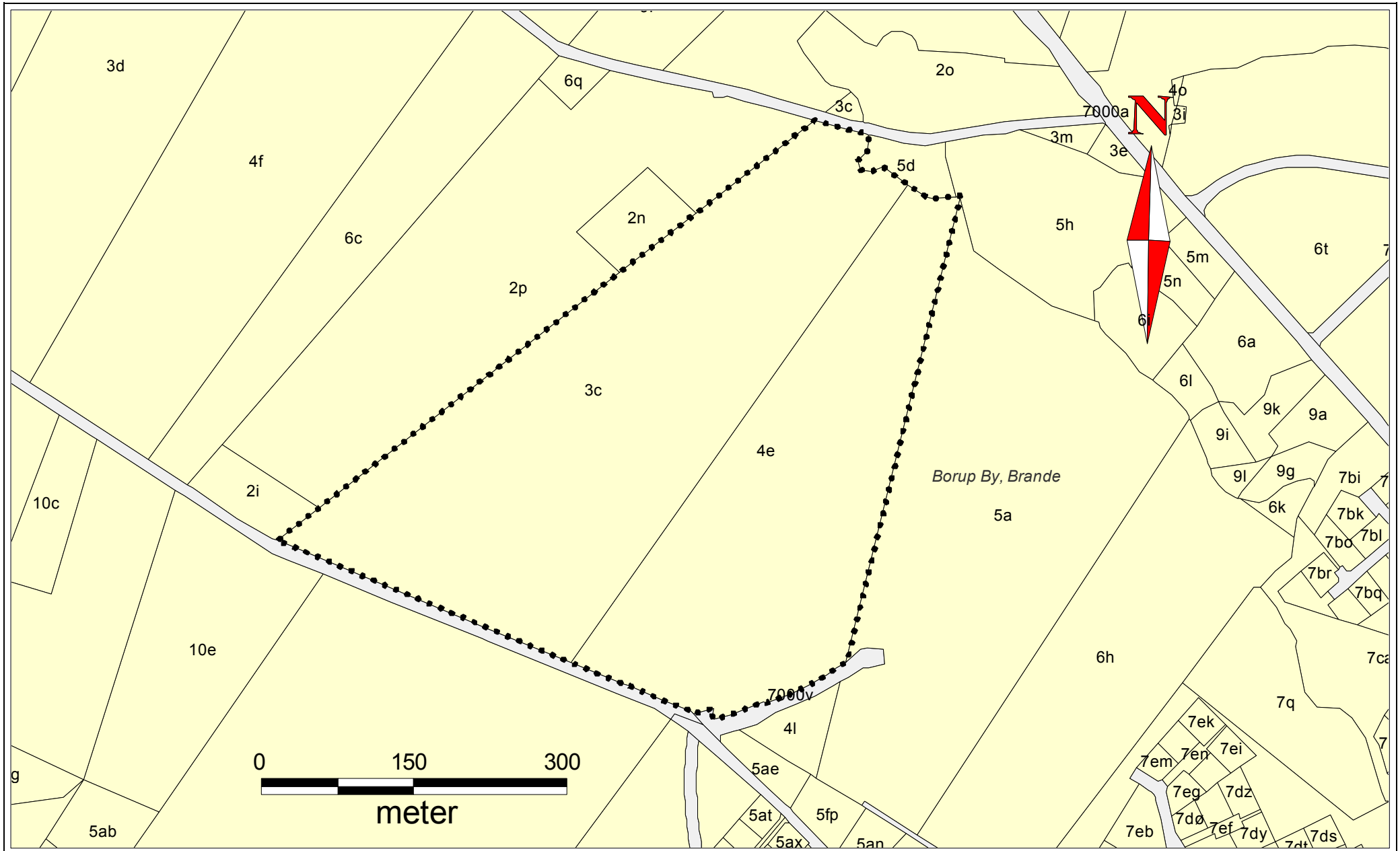
- Ad 2A. Dette er også planen med vejen. Etableringen af hele vejen er dog delt op i etaper
- Ad 2B. Det er planen, at der skal etableres en rundkørsel ved forbindelsen til Nordlundvej, hvor Vibevej og Ørbækvej skal tilsluttes. Der er ikke planer om at lave en rundkørsel ved tilslutningen til Sandfeldvej.
- Ad 2C. Forvaltningen er enige i, at der bør være mulighed for afgræsning af arealet, og derfor bør ordlyden af §3.4 ændres.
- Ad 2D. Forvaltningen finder ikke, at det er nødvendigt at øge afstanden til søerne. Planen er, at grundene skal have fornemmelsen af at være tæt på naturen. Det er ikke forvaltningens vurdering, at dyrelivet i og omkring søerne vil blive forringet af lokalplanen. Der ligger en rørlagt bæk i lokalplanområdet, der leder vand til søerne. For at øge naturværdien af området foreslår forvaltningen, at dette vandløb fritlægges.
- Ad 2E. Området vil blive omfattet af varmforsyningsplanen, og dermed forsynet med kollektiv varmforsyning. Solfanger anlæg eller lignende må dog gerne etableres som supplerende varmforsyning.
- Ad 2F. Da rideklubben ligger udenfor dette lokalplanområde, mener forvaltningen ikke, at der skal fastlægges parkeringsarealer hertil i lokalplanen. Parkeringsarealer vil kun kunne anlægges i den sydligste del af delområde A, og adgang hertil vil kræve yderligere en vejadgang til forbindelsesvejen.
- Ad 2G. Belysningen på den gennemgående vej mellem Sandfeldvej og Nordlundvej vil blive som belysningen på Nordlundvej. Belysning på villaveje og stier vil blive parkbelysning, som det allerede findes i Lille Økær området i øvrigt.
- Ad 3A. Forvaltningen anbefaler, at det nord-/sydgående stiforløb godt kan udlægges med en ridesti. Der bør i det tilfælde også anlægges en sti langs lokalplanområdets vestlige skel, op til villavejen. Derudover anbefaler forvaltningen, at arbejdet med udarbejdelse af en sammenhængende stiplan for hele kommunen igangsættes. I den forbindelse skal rideklubben indbydes til samarbejdet.

- Ad 4A. Området er ikke omfattet af varmforsyningsplanen. Der er derfor ikke taget stilling til, om området skal forsynes med naturgas eller fjernvarme. Teksten i lokalplanen bør derfor ændres til kollektiv varmforsyning.
- Ad 5A. Stien i lokalplanområdet vil være med en god belægning, da den skal kunne benyttes af gangbesværede og kørestolsbrugere. Belysning og anlæggelse af borde og bænke vil kun kunne ske ved en budgetmæssig beslutning.
- Ad6A. Det er nødvendigt at åbne for en vejforbindelse igennem området, da den eksisterende vej ikke vil kunne betjene den trafik, der vil komme til bolig- og institutionsområderne.
- Ad6B. Skovområdet i delområde A er pålagt fredskovspligt. Der vil blive søgt udlagt bynær skov, som kompensation for fjernelse af fredsskovspligten, på dette stykke skov. Hvis det er muligt, vil den nye skov blive anlagt i forbindelse med søerne, og det rekreative areal i delområde C.
- Ad6C. Se svar på 2D.
- Ad6D. Dette er ikke noget, der tages stilling til i denne lokalplan.
- Ad6E. Det er nødvendigt at dispensere for byggelinierne, for at der kan bygges i institutionsområdet. Der er stadig 115 meter fra vandløbet til bebyggelsen. Da der vil blive plantet skærmende beplantning mellem bygninger og åen, anser forvaltningen ikke en dispensation for å-beskyttelseslinien, for at være en væsentlig naturmæssig forringelse. Offentlighedens adgang til lokalplanområdets natur vil til gengæld blive øget med lokalplanen vedtagelse.

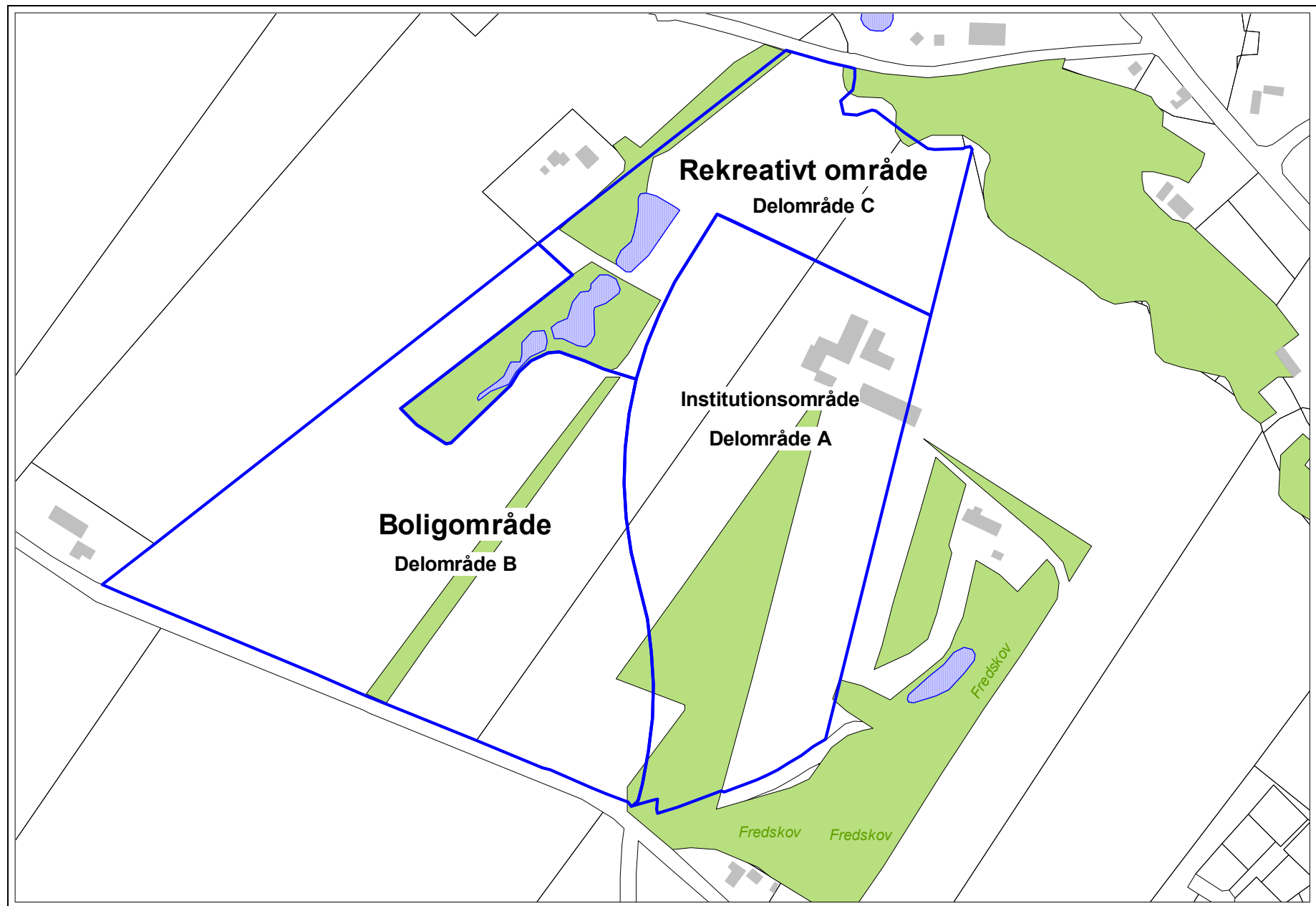
Ændringer i forhold til forslaget.

- §3.4 ændres til “Område A skal kunne fungere som fauna- og florapassage for det tilstødende rekreative areal R1. Derfor må der her ikke ske anden hegning end ved levende hegn, på nær trådhegn til at holde græssende dyr inde. Indenfor 100 meter fra Brande Å må der ikke ske kemisk bekæmpelse af ukrudt, med undtagelse af bekæmpelse af Bjørneklo. Langs Brande Å skal der desuden sikres mulighed for anlæg af offentlig sti, der også skal kunne benyttes af gangbesværede og kørestolsbrugere.” (Jævnfør Ad 1A).
- §11.1 Ændres til “Nye boliger, samt øvrige nye bebyggelser til ophold, skal tilsluttes kollektiv opvarmning, antenneforening og vandforsyning.” Derudover ændres teksten i redegørelsen i overensstemmelse hermed. (Jævnfør Ad 4A). §13.2 ændres til “Det er en forudsætning for denne lokalplans udnyttelse, at der dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 17 om skovbyggelinier.” (Jævnfør Ad 1A).
- §13.3 ændres til “...Dette kan gøre med hjemmel i §65 stk. 3 i Naturbeskyttelsesloven.”. (Jævnfør Ad 1B).
- §13.5 Det er en forudsætning for denne lokalplans udnyttelse, at Feldborg Statsskovsdistrikt fjerner fredskovspligten på skoven i delområde A.
- Illustrationsplanen ændres, så det nord-/sydgående stiforløb forlænges til Sandfeldvej. Derudover tilføjes en sti fra Sandfeldvej og til den nord-/sydgående sti. (Jævnfør Ad 3A).

Lokalplanområdets afgrænsning vist på matrikelkort. (1:5000)



Lokalplanområdets opdeling

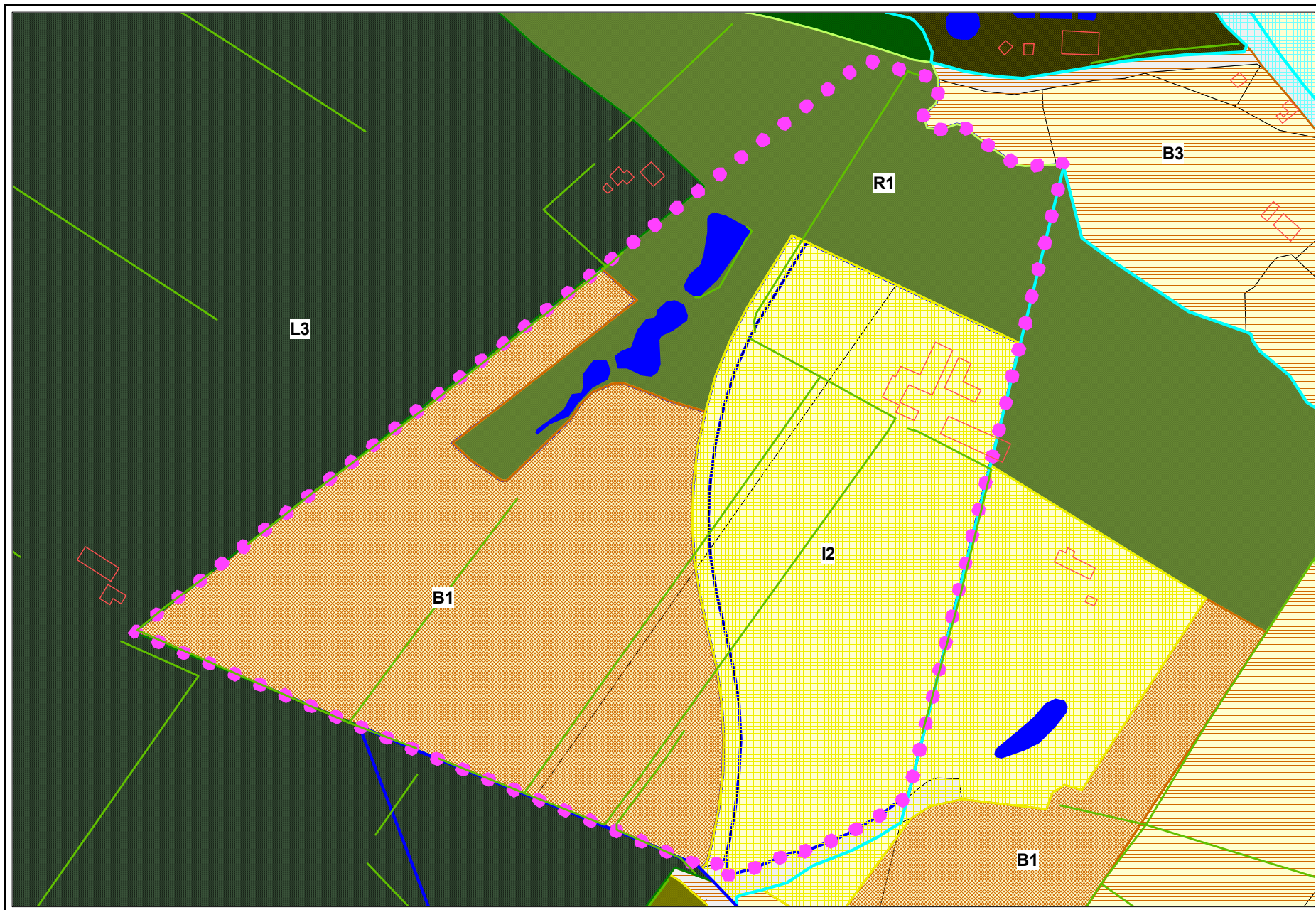




Kommuneplantillæg nr. 03 for boligområde B1 og institutionsområde I2 i den vestlige del af Brande

**B
R
A
N
D
E

K
O
M
M
U
N
E**



Baggrund og formål med kommuneplantillægget

I Kommuneplan 2002-2013 tilgrænses B1 mod vest af et jordbrugsareal der er udpeget til langsigtet boligområde. Mod nord tilgrænses B1 i Kommuneplan 2002-2013 af det bymæssigt rekreative område R1.

Aktuelle overvejelser om placering af en institution til sociale formål og et ønske om at kunne tilbyde et større udvalg af byggemuligheder, er baggrunden for at ændre grænserne for boligområdet B1 og institutionsområdet I2 med dette kommuneplantillæg.

Ændringen af kommuneplanen sker i henhold til planlovens §22, stk. 2, da der kun er tale om mindre ændringer af kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper.

Indhold af ændringer

Rammedel:

Rammeområde I2 udvides, mens en del af B1 og del af R1 ændres.

Rammeområde B1 ændres, mens en del af R1 og del af L3 ændres.

Vedtagelsespåtegning

Således af Brande byråd vedtaget til offentliggørelse som endeligt vedtaget kommuneplantillæg.

Brande, den 13. december 2004.

Preben Christensen
Borgmester

Ejgil Nielsen
Kommunaldirektør

For område B1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner

<i>Boliger</i>	B1 Lille Økær
Status	1 nyt område + 1 uudbygget boligområde
Zone	byzone
Eksisterende antal butikker	0
Fremtidig anvendelse	boligformål åben/tæt lav <ul style="list-style-type: none"> ▪ med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden gene for omgivelserne. ▪ Støjfølsom anvendelse skal udformes så den ikke belastes med et støjniveau over 55 dB(A) ved veje og 60 dB(A) ved jernbane.
Max. bebyggelse pr. grund	25 % i åben lav 35 % i tæt lav
Max. etageantal / højde	2 / 8,5 m i åben lav 2½ / 10 m i tæt lav
Grundstørrelse	700-2500 m ² i åben lav min 400 m ² i tæt lav
Min. andel grønt fællesareal	10 %
Min. udlæg pr. bolig	2 p-pladser <ul style="list-style-type: none"> ▪ Byrådet kan i særlige tilfælde tillade, et mindre antal pladser pr. bolig. ▪ Kan udlægges som fælles parkeringsanlæg efter en samlet plan
Detailhandel daglig-/udvalgsvarer	Ingen
Andet	

For område I2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplaner

<i>Institutioner</i>	I2 Vibevej
Status	eksisterende børneinstitution
Zone	byzone
Eksisterende antal butikker	0
Fremtidig anvendelse	<p>Institutionsformål og offentlig formål</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ - såsom skoler, forsamlingsbygninger, faciliteter for plejekrævende, til institution knyttede boliger (herunder ældreboliger), rensningsanlæg m.v. ▪ Støjfølsom anvendelse skal placeres i en afstand fra jernbane og større vej så den ikke belastes med et støjniveau over 55 dB(A) ved veje og 60 dB(A) ved jernbane.
Max. bebyggelses pr. grund	40 %
Max. højde over terræn	8,5 m
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Byrådet kan tillade en bygningshøjde på indtil 12,5 m, såfremt særlige hensyn til institutionens indretning og udformning nødvendiggør det.
Grundstørrelse	min. 700 m ²
Min. udlæg p-pladser	2 pr. 50 etagemeter
Detailhandel daglig-/udvalgsvarer	ingen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detailhandel kan alene være til forsyning af institutionens egne beboere eller gæster
Andet	