

Lokalplan nr. 3.3.1-1 og Lokalplantillæg 3.3.1-1A

Boligområde i den nordlige del af Engesvang



Ikast Kommune



LOKALPLAN NR. 3.3.1 - 1

**BOLIGOMRÅDE I DEN NORDLIGE DEL AF
ENGESVANG BY.**

IKAST KOMMUNE. februar 1979

FORSLAG til lokalplan nr. 3.3.1-1 for et
boligområde i den nordlige del af Engesvang
by, Ikast kommune.

Udarbejdet af Ikast kommunes tekniske for-
valtning, Rådhuset, 7430 Ikast.

HP/LM

Februar 1979
rev. august 1979

INDHOLD:

Indledning	Side 1
Lokalplanens bestemmelser	" 2
Midlertidig retsvirkning	" 11
Retsvirkning	" 12
Fremlæggelse m.v.	" 13

Kortbilag nr. 1. Matrikelkort

" " 2. Udstykningsplan samt by- og
landzoneforhold m.v.

INDLEDNING

1. Det område, lokalplanen omfatter, er beliggende i Engesvang by med hovedparten i byzone og et mindre areal i landzone. Landzonearealet overføres til byzone samtidig med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

2. Retningslinierne for lokalplanlægningen, "§ 15-rammeplanen for Ikast kommune" er vedtaget af byrådet i december 1976 og godkendt af planstyrelsen i februar-marts 1977.

Samtidig med godkendelse af lokalplanforslaget har byrådet vedtaget et tillæg til § 15-rammeplanen og fremsendt dette til planstyrelsens godkendelse.

I ændringen til § 15-rammeplanen er lokalplanområdet inddraget under § 15-rammeplanen og må kun anvendes til boligformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den således ændrede § 15-rammeplan.

3. Området er beliggende i Engesvang by og omfatter ejendomme ved Mosevej, Ravnsvej nord for Birkevej, Kastanie Allé, Tjørnevej, Gran Allé, Ellevej og nordsiden af Birkevej.

4. Lokalplanen sikrer, at den bebyggede del af området fortsat anvendes som boligbebyggelse samt åbner mulighed for, at den ubebyggede del kan anvendes til åben, lav boligbebyggelse.

En række servitutter med bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. vil blive afløst af lokalplanen.

IKAST KOMMUNE-LOKALPLAN NR. 3.3.1-1 for et boligområde i den nordlige del af Engesvang by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under 1 nævnte område.

1. Området og zonestatus

1.1 Lokalplanens afgrænsning er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter ejendomme på Mosevej, Ravnsvej, Kastanie Allé, Tjørnevej, Gran Allé, Ellevej og nordsiden af Birkevej samt alle parceller, der efter 1.3.1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

1.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres dele af matr. nr. 4 b, 4 c og 4 d fra landzone til byzone som vist på kortbilag nr. 2.

2. Formål

2.1 I overensstemmelse med gældende retningslinier for kommunens lokalplanlægning (§ 15-rammeplan) er det lokalplanens formål at danne grundlag for, at området anvendes og bebygges som åben, lav boligbebyggelse.

2.2 Det er samtidigt formålet, at lokalplanen skal træde i stedet for en række servitutter, som er tinglyst på store dele af området og derved danne en bedre oversigt over de byplan- og byggeregulerende bestemmelser.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til åben, lav boligbebyggelse i een etage med udnyttet tagetage.

- 3.2 På hver ejendom må kun opføres een beboelsesbygning med højst 2 lejligheder.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.4 Indenfor området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.
4. Udstykning
- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² eller i princippet i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag nr. 2.

5.

Vej- og stiforhold

5.1

Der er udlagt henholdsvis udlægges nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2:

	Vejbredde
Birkevej	10-12 m
Mosevej	10 m
Ravnsvej	10 m
Kastanie Allé, stamvej	12 m
boligvej A og B	10 m
boligvej C,D,E,G,H,J og K	9 m
boligvej F	6 m
Tjørnevej, stamvej	12 m
boligvej A	10 m
boligvej B,C,E og G	9 m
boligvej D og F	8 m
boligvej H	11 m
boligvej J	10 m
Gran Allé, stamvej og boligvej A	10 m
boligvej B	6 m
Ellevej	11 m
Sidevej til Ellevej v/matr.nr. 4 <u>ga</u> , 4 <u>gb</u>	6 m
Stien a-a mellem Mosevej og Kastanie Allé med 6 sidestier til boligvejene	3 m
Stien b-b mellem Kastanie Allé og Tjørnevej med 9 sidestier til boligvejene	3 m
Stien c-c mellem vej J, Tjørnevej og Ellevej	3 m

De blinde veje afsluttes med en vendeplads som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

På hjørneejendomme ved vejtilslutningerne til Birkevej, på matr. nr. 4 bø og 4 ca ved Ravnsvej og på matr. nr. 4 fy ved vejknækket på Ellevej skal allerede tinglyste deklara-tioner opretholdes.

Til stamvejene Kastanie Allé og Tjørnevej må der ikke være direkte kørende eller gående adgang fra de tilgrænsende ejendomme, matr. nr. 4 fs, 4 fi, 4 fk, 4 kq, 4 kr, 4 hu, 4 hc, 4 ih, 4 hk, 4 ii, 4 hl, 4 ix, 4 ht, beliggende ved Kastanie Allé og 4 fg, 4 my, 4 mz, 4 nb, 4 nc samt 4 ng, beliggende ved Tjørnevej.

Byggelinier

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel:

Birkevej	5 m
Mosevej	5 m
Ravnsvej	5 m
Kastanie Allé, stamvej	4 m
9 og 10 m brede boligveje	5 m
6 m brede boligveje	2,5 m
Tjørnevej, stamvej	4 m
boligveje	5 m
Gran Allé med sideveje	5 m
Ellevej	5 m
den 6 m brede vej mellem matr. nr. 4 <u>ga</u> og 4 <u>gb</u>	1 m

Byggelinier fortsætter udbrudt forbi vendeplad-serne, dog således, at byggeafstanden fra ven-depladser er mindst 2,5 m.

5.5 Højdeforskelle mellem vej- og stianlæg og det omgivende terræn udlignes med skråninger på grundene udenfor vejarealet.

6. Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler. Undtaget herfra er luftledninger på Birkevej, Mosevej og Ravnsvej.

6.2 De under pkt. 9.3 nævnte 2,5 m brede bæltter langs boligveje skal sikres til nedlægning, tilsyn, reparation og vedligeholdelse af forsyningsledninger.

6.3 Såfremt dræn under kældere efter særlig tilladelse har afløb til spildevandsledningen, kan kommunen forlange afløbet ændret med tilslutning til regnvandsledning gennem pumpeanlæg.

6.4 På ejendomme, hvor der er etableret fælles kloakstikledninger- og brønde for 2 ejendomme, skal ejeren respektere naboens ret til afløb samt eftersyn, ren- og vedligeholdelse af ledningerne.
Rensning og vedligeholdelse af fælles ledninger og brønde påhviler de tilsluttede ejendomme.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2 Ved de 6 m brede indkørsler på østsiden af Ellevej og ved vej mellem matr. nr. 4 ga og 4 gb må garager m.v. ikke opføres nærmere skel end 1 m, mens boligbebyggelse m.v. skal respektere bestemmelserne i bygningsreglementet om bygningers afstand til naboskel.

- 7.3 Bygninger må ikke opføres i mere end een etage med udnyttet tagetage.
- 7.4 Gulvet i øverste etage må ikke være hævet mere end 3 m over det omgivende terræn regnet fra højeste terrænniveau ved sokkel for det pågældende byggeri.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skilte, bortset fra vejskilte og husnummerskilte, må kun anbringes på husmur eller hegn.
Der må ikke etableres speciel skiltebelysning.
9. Ubebyggede arealer
- 9.1 De på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 De under 9.1 nævnte fælles opholdsarealer udføres efter en plan, som skal godkendes af kommunen.
Anlæggelse og vedligeholdelse udføres af en frivilligt oprettet grundejerforening eller på anden måde, hvorom der ikke kan tages bestemmelser i lokalplan.
- 9.3 De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med punkteret linie viste arealer mellem vej og en linie 2,5 m fra vejskel må ikke beplantes, men skal tilsås og vedligeholdes som græsarealer
- disp. for vej C og E

uden nogen form for hegn, højdeforskel eller anden begrænsning mod nabo og vej.

På nordsiden af de 10 m brede veje B og C ved Kastanie Allé kan græsarealets bredde dog begrænses til 0,50 m målt fra vejskel (ca 1,25 m fra kantsten og dennes flugt ved indmundingen i stamvejen), som vist på kortbilag 2.

Eventuel beplantning må ikke rage ud over de 1,25 m og 3,75 m brede bælter.

Uundgåelige højdeforskelle skal udlignes efter særlig aftale med kommunen.

- 9.4 Kommunen kan plante lave buske ved tilslutningsstandere m.v. og allétræer på de i 9.3 nævnte arealer. Eventuel beplantning sker på kommunens foranledning og må ikke fjernes eller på nogen måde beskadiges af grundejerne eller andre.
- 9.5 Eventuelle levende hegn langs stier og veje, som ikke er omfattet af punkt 9.3, skal plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel. Hegnet skal stedse holdes i en ordentlig stand og således, at dele af hegnet ikke rager ud over vej- og stiarealet. Ved etablering af fast hegn skal retsiden vende mod fællesarealerne. Etablering og vedligeholdelse af hegn mod fællesarealerne varetages af grundejerne.
- 9.6 Ubebyggede arealer på de enkelte boligparceller må kun anvendes som gårdsplads og have.
10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- 10.1 Nye boliger i området skal tilsluttes Engesvang fjernvarmeværk og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Bestemmelsen gælder tillige for omforandring af varmeanlæg i eksisterende ejendomme, som er tilsluttet Engesvang fjernvarmeværk.

11.

Servitutter

11.1

Nedenstående servitutter vil blive helt eller delvis ophævet efter offentliggørelse af den endelige lokalplan:

For matr. nr. 4 co, 4 fr, 4 fk, 4 kq, Engesvang vedrørende oversigtsareal.

For matr. nr. 4 ks, Engesvang vedrørende kloakledning.

For matr. nr.

4 aø m. fl., beliggende ved Mosevej

4 be " " , " " Kastanie Allé

4 bs " " , " " " "

og Ravnsvej

4 ef " " , " " Kastanie Allé

Pkt. 8 vedr. fjernvarme ophæves ikke.

4 æ)

Pkt. 5 vedr. kloakledning ophæves ikke.

4 ab) " " , " " Tjørnevej

4 h " " , " " Tjørnevej

4 bb " " , " " Gran Allé

Pkt. 5 vedr. teknisk forsyning ophæves ikke.

4 c)

4 ac)

4 as)

4 bc) " " , " " Ellevej

vedrørende byggereregulerende bestemmelser.

Således vedtaget som forslag af Ikast byråd,
den 10.4.1979.

P. b. v.



Thomas Poulsen
borgmester

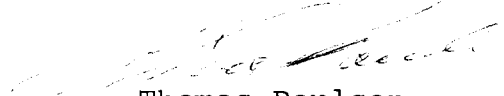


B. Roswall
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt under forudsætning af planstyrelsens godkendelse af tillæg nr. 4 til § 15-rammeplan for Ikast kommune.

Ikast byråd, den 4.9.1979

P. b. v.



Thomas Poulsen
borgmester



B. Roswall
kommunaldirektør

Forslag til tillæg nr. 4 til § 15-rammeplan for Ikast kommune er godkendt af Ringkøbing amtsråd, den 28. september 1979.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 29. november 1979.

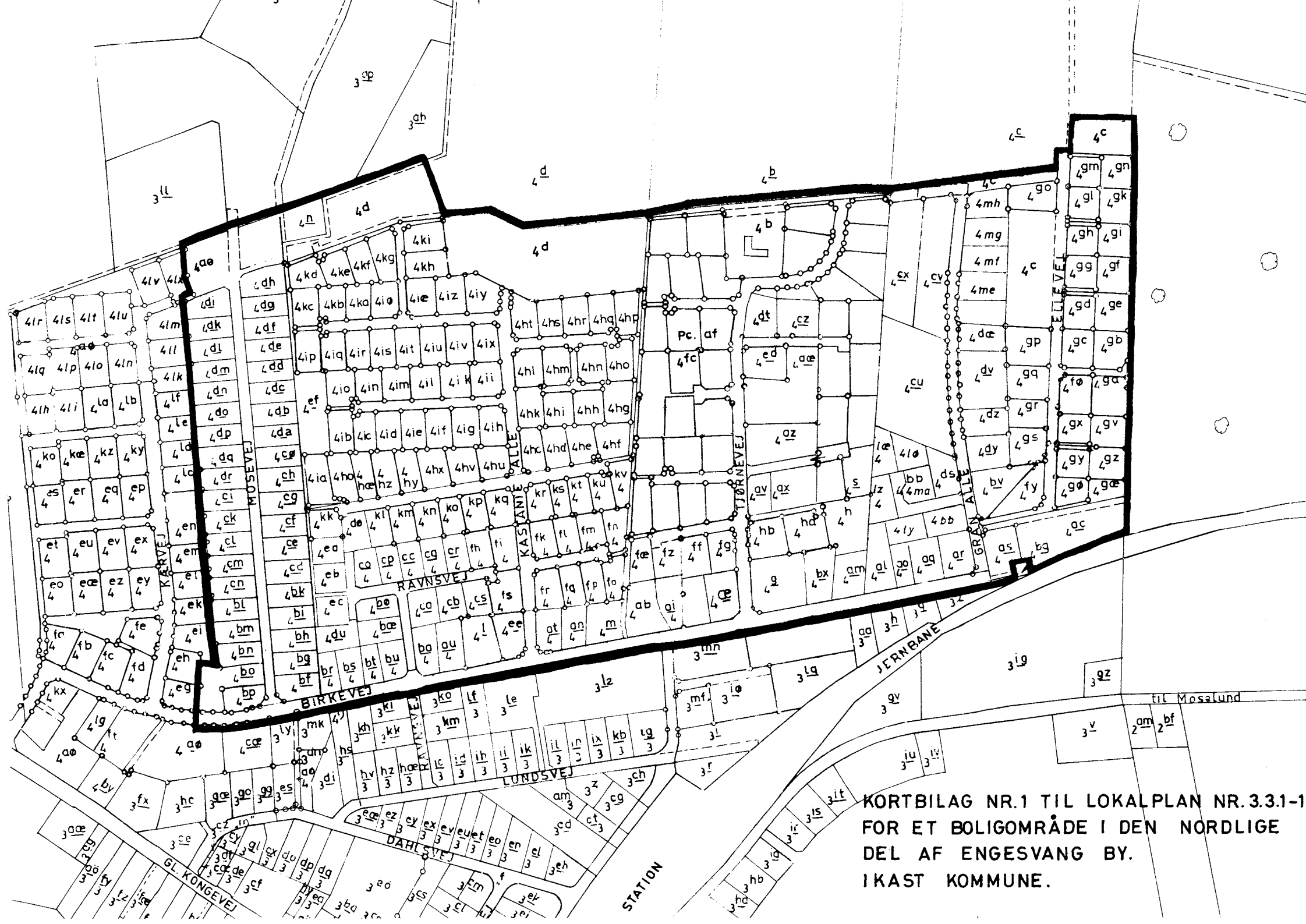
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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



KORTBILAG NR.1 TIL LOKALPLAN NR.3.3.1-1
FOR ET BOLIGOMRÅDE I DEN NORDLIGE
DEL AF ENGESVANG BY.
IKAST KOMMUNE.

4 fo.

Matr. nr. 4ne m.fl., Engesvang by,
Engesvang.

Købers bopæl:

Gade og hus nr.:

Anmelder: Ikast kommune

Stempelfri i h.t. stempelovens
§ 79, stk. 3.

14.MAJ82 15132

Ikast kommune deklarerer herved
lokalplan nr. 3.3.1-1A for et
boligområde ved den nordlige del
af Tjørnevej i Engesvang by, Ikast
kommune med virkning for nuværende
og fremtidige ejere af ovennævnte
matr. nre.

Redegørelse for SUPPLERENDE LOKALPLAN
nr. 3.3.1-1 A.

1. Det område, lokalplanen omfatter, er beliggende i byzone i Engesvang by.
2. Retningslinierne for lokalplanlægningen, "§ 15-rammeplanen for Ikast kommune" er vedtaget af byrådet i december 1976 og godkendt af planstyrelsen i februar-marts 1977.
Tillæg nr. 4 til § 15-rammeplanen, der omfatter lokalplanområdet, er godkendt af Ringkøbing amtsråd den 28.9.1979.
Lokalplanen er i overensstemmelse med den således ændrede § 15-rammeplan.
3. Området er beliggende i Engesvang by og omfatter ejendommene i den nordlige del af udstykningsområdet ved Tjørnevej.
Området må, bortset fra mindre, ikke generende erhvervsvirksomhed, kun anvendes til boligformål.
4. For området er der tidligere udarbejdet lokalplan nr. 3.3.1-1, der er offentligt bekendtgjort den 29. november 1979.
Denne lokalplan er fortsat gældende, dog med følgende ændringer:
 - a) På 6 parceller i den vestlige del af lokalplanområdet må kun opføres een bolig på hver parcel.
 - b) 6 parceller i den østlige del af lokalplanområdet kan opdeles i to særskilt matrikulerede parceller i forbindelse med opførelse af dobbelthuse eller - efter særlig tilladelse - to ikke sammenbyggede boliger.

IKAST KOMMUNE - SUPPLERENDE LOKALPLAN nr.

3.3.1-1 A for et boligområde ved den nordlige del af Tjørnevej i Engesvang by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under 1 nævnte område.

1. Området og zonestatus

1.1 Lokalplanens afgrænsning er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr. numre:

4 ne, 4 nf, 4 ng, 4 nh, 4 ni, 4 nk, 4 nl, 4 nm,
4 nn, 4 no, 4 np samt lod C af 4 fv, Engesvang by, Engesvang, Ikast kommune samt alle parceller, der efter den 1.12.1981 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2. Formål

2.1 I overensstemmelse med gældende retningslinier for kommunens lokalplanlægning (§15-rammerne) er det den supplerende lokalplans formål at opdele området i een enklave, hvor der kun må opføres een bolig på hver parcel, og een enklave, hvor der åbnes mulighed for matrikulær opdeling af de nuværende grunde i forbindelse med opførelse af to boliger.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må i overensstemmelse med lokalplan nr. 3.3.1-1 kun anvendes til åben, lav boligbebyggelse i een etage med udnyttet tagetage.

3.2 Afsnit 3.2 i lokalplan nr. 3.3.1-1 ophæves og erstattes af følgende:

På de 6 parceller ved vej "G" (se kortbilag 2) må der kun opføres eller indrettes een bolig. På hver af de 6 parceller ved vej "H" (se kortbilag 2) må der opføres eenfamiliehuse og dobbelthuse.

Byrådet kan herudover tillade, at der opføres to ikke sammenbyggede boliger efter særlig ansøgning herom.

3.3 og 3.4

Bestemmelserne i den for området tidligere godkendte lokalplan 3.3.1-1, pkt. 3.3 vedrørende erhvervsudøvelse og pkt. 3.4 vedrørende transformatorstationer er fortsat gældende.

4. Udstykning

4.1 Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 op-
hæves og erstattes af følgende:
Ved vej "G" må ingen grund udstykkes med en
mindre størrelse end 700 m² og i princippet
i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag
nr.2.

4.2 Ved vej "H" kan de på kortbilag 2 viste par-
celler opdeles i to særskilt matrikulerede
ejendomme i forbindelse med opførelse af to
boliger på de nuværende parceller.

5. Vej- og stianlæg

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 er
fortsat gældende.

6. Ledningsanlæg

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 er
fortsat gældende.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 vedrø-
rende en bebyggelsesprocent på 25 er fortsat
gældende.

7.2 Afsnit 7.2 i lokalplan nr. 3.3.1-1 ophæves og
erstattes af følgende:

Bebyggelse skal respektere bestemmelserne i
bygningsreglementet om bygningers afstand til
de nuværende naboskel.

Ved bebyggelse med dobbelthuse må boligerne
placeres i de under 4.2 nævnte nye skel.

Ved opførelse af to ikke sammenbyggede boliger
på de nuværende parceller kan boligerne efter
særlig tilladelse placeres i de under 4.2
nævnte nye skel.

- 7.3 Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1, af-
7.4 snit 7.3 vedrørende bebyggelse i een etage
med udnyttet tagetage og afsnit 7.4 vedrørende
bygningshøjde er fortsat gældende.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 er
fortsat gældende.

9. Ubebyggede arealer

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 er
fortsat gældende.

10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 er
fortsat gældende.

11. Servitutter

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.3.1-1 er
fortsat gældende.

Således vedtaget som forslag af Ikast byråd
den 15.12.1981.

Thomas Poulsen

Borgmester

/Bo Roswall

kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner
vedtages foranstående lokalplanforslag en-
deligt som lokalplan.

Ikast byråd, den 20.4.1982.

Thomas Poulsen

borgmester

/Bo Roswall

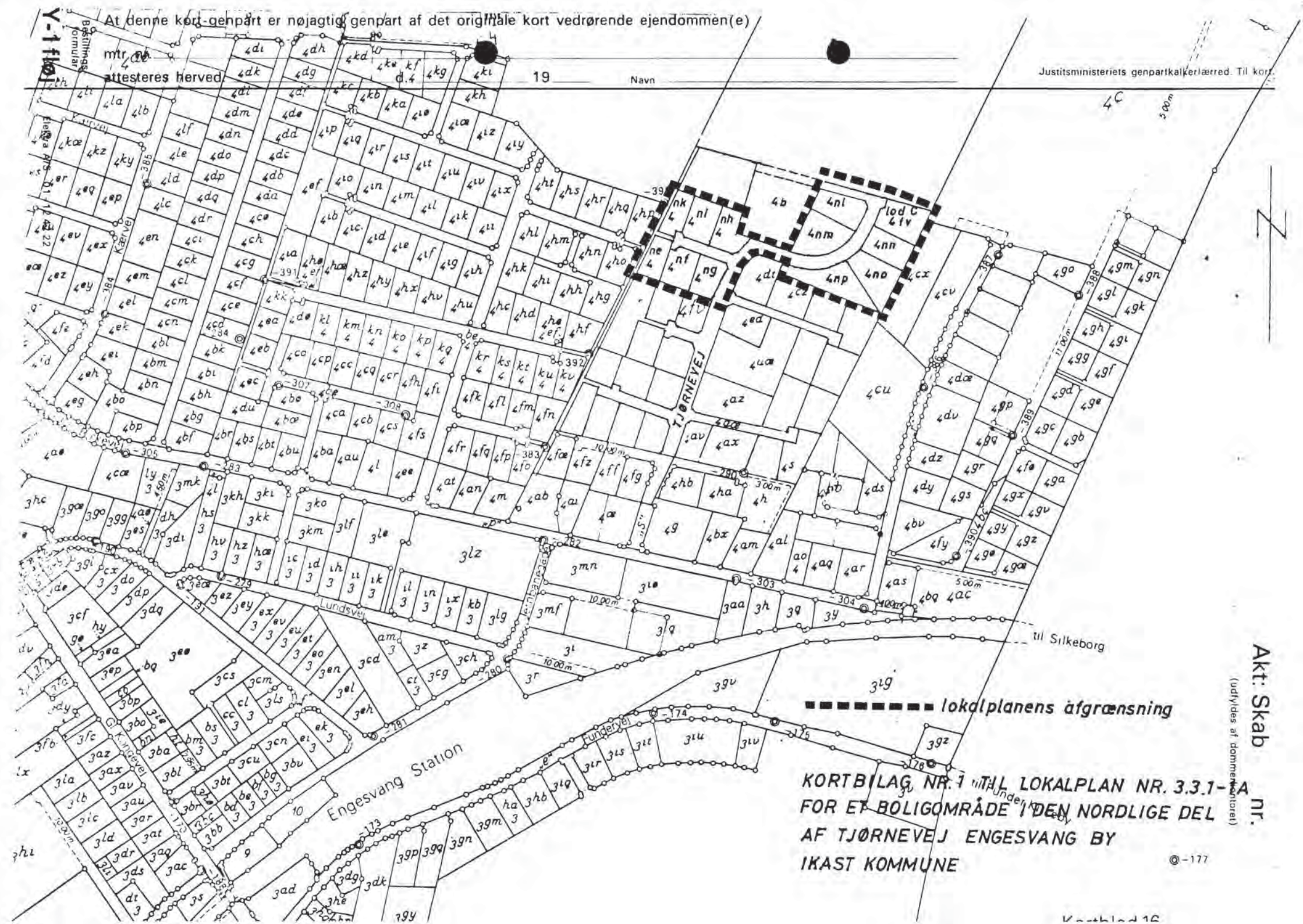
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den

6.5.1982

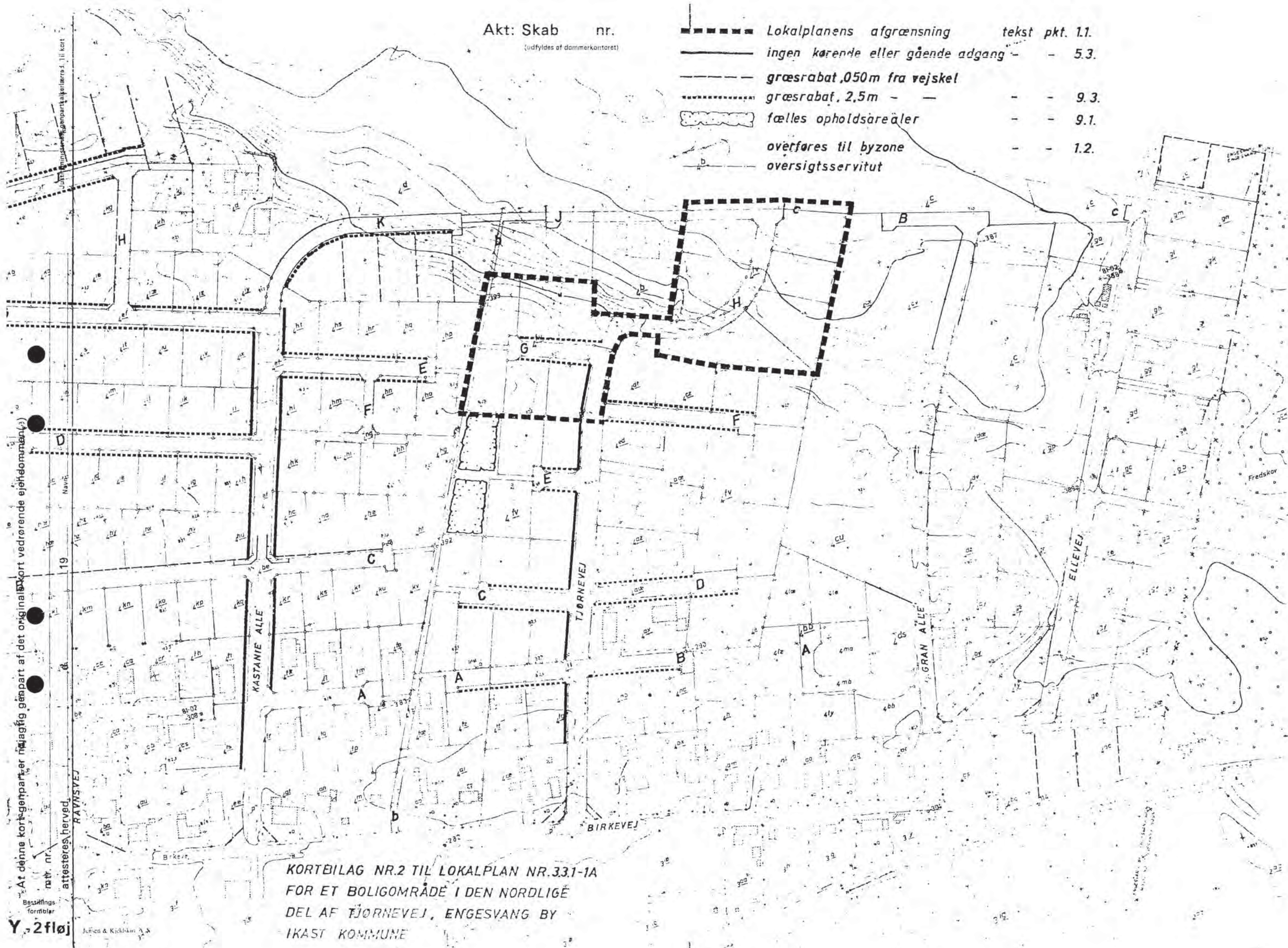
4C

Q-177



Akt: Skab nr.
(udfyldes af dammerkontoret)

- | | | |
|-------|-----------------------------------|-----------------|
| ----- | Lokalplanens afgrænsning | tekst pkt. 1.1. |
| — | ingen kørende eller gående adgang | - 5.3. |
| ---- | græsribat, 0,50m fra vejskel | |
| ----- | græsribat, 2,5m | - 9.3. |
| ~~~~~ | fælles opholdsarealer | - 9.1. |
| → | overføres til byzone | - 1.2. |
| → | oversigtsservitut | |



Nærværende lokalplan begæres tinglyst på
matr.nr. 4ñe, 4ñf, 4ñg, 4ñh, 4ñi, 4ñk, 4ñl,
4ñm, 4ñn, 4ño, 4ñp og 4fv Engesvang by, En-
gesvang i henhold til kommuneplan.

IKAST KOMMUNE

Ikast byråd, den 13/5-1982

Thomas Poulsen
borgmester

Bo Roswall
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for retten
i Herning 3. afd., den 14 MAJ 1982
LYST. akt.: Na nr. 280

Genpartens rigtighed bekræftes
HERNING BY- OG HERREDSRET

3. AFD. 26 MAJ 1982

V. O. Rasmussen

gh